

**DONOSTIAKO ETXEGINTZA –ENTIDAD PUBLICA
EMPRESARIAL DE VIVIENDA.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de Diciembre de 2022 e Informe de Gestión junto con el
Informe de Auditoria



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Opinión

He auditado las cuentas anuales de **DONOSTIAKO ETXEGINTZA-ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En mi opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo la auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de mi informe.

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

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

He determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en mi informe.

Párrafo de énfasis

Llamo la atención respecto de lo señalado en la Nota 1 de la memoria adjunta, en la que se indica cómo derivado de su objeto social, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián financia, mediante subvenciones corrientes y de capital la actividad desarrollada por la Entidad, de forma que, al final de cada ejercicio económico, la misma refleje un resultado equilibrado. Las cuentas anuales de la Entidad han de entenderse dentro de este contexto. Esta cuestión no modifica mi opinión.



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad del Presidente de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Mi opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Mi responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas así como en evaluar e informar de si el contenido y la presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo que existen incorrecciones materiales, estoy obligado a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Presidente en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Marta Alcorta Michelena, nº ROAC 17.865

Paseo Duque de Mandas, 32. 20.012 Donostia

A 27 de Abril de 2023



ALCORTA MICHELENA MARTA

2023 Núm. 03/23/03167
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional





Donostiako Etxegintza

DONOSTIAKO ETXEGINTZA –ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
anual terminado el 31 de Diciembre de 2022 junto
con el Informe de Gestión



**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022**

(en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	a 31-12-22	a 31-12-21
A) ACTIVO NO CORRIENTE		159.549.746,26	162.810.832,99
I. Inmovilizado intangible	4.1-7	67.303,26	45.785,47
5. Aplicaciones informáticas		67.303,26	45.785,47
II. Inmovilizado material	4.2-5	1.262.983,78	1.346.321,68
1. Terrenos y construcciones		1.238.272,50	1.317.174,63
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		24.711,28	29.147,05
III. Inversiones inmobiliarias	4.3-6	158.210.459,22	161.409.725,84
2. Construcciones (suelo y edificación)		158.160.349,96	161.401.876,97
3. Construcciones en curso y adaptación de solares		50.109,26	7.848,87
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5-9	9.000,00	9.000,00
5. Otros activos financieros		9.000,00	9.000,00
B) ACTIVO CORRIENTE		9.229.164,19	8.171.800,64
II. Existencias	4.6-10	111.194,56	111.194,56
4. Productos terminados		111.194,56	111.194,56
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.5-9	3.744.666,12	3.873.105,46
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c/p		1.001.935,59	710.906,24
3. Deudores varios		1.060.966,08	1.222.958,70
4. Personal		7.845,00	11.745,00
5. Activos por impuesto corriente		7.009,22	7.451,46
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.666.910,23	1.920.044,06
V. Inversiones financieras a corto plazo	4.5-9	1.990,06	6.376,95
5. Otros activos financieros		1.990,06	6.376,95
VI. Periodificaciones a corto plazo		110.052,78	114.055,61
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.5-9	5.261.260,67	4.067.068,06
1. Tesorería		5.261.260,67	4.067.068,06
TOTAL ACTIVO (A+B)		168.778.910,45	170.982.633,63

Las notas incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2022



**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022**

(en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	a 31-12-22	a 31-12-21
A) PATRIMONIO NETO		68.354.074,57	65.330.264,93
A-1) Fondos propios	9	(3.054.089,59)	(3.775.569,55)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(4.788.532,04)	(4.882.919,24)
Remanente		3.551.430,45	3.440.476,16
Resultados negativos ejercicios anteriores		(8.339.962,49)	(8.323.395,40)
VI. Otras aportaciones de socios	9	1.734.442,45	996.395,40
VII. Resultado del ejercicio		0,00	110.954,29
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.11-13	71.408.164,16	69.105.834,48
B) PASIVO NO CORRIENTE		92.236.774,55	98.486.611,33
II. Deudas a largo plazo	4.5-9	76.919.095,83	83.060.499,78
2. Deudas con entidades de crédito		63.906.622,18	69.587.526,06
5. Otros pasivos financieros		13.012.473,65	13.472.973,72
IV. Pasivos por impuesto diferido		7.660.049,47	7.619.421,55
V. Periodificaciones a largo plazo	9	7.657.629,25	7.806.690,00
C) PASIVO CORRIENTE		8.188.061,33	7.165.757,37
III. Deudas a corto plazo	4.5-9	6.044.895,89	5.313.231,43
2. Deudas con entidades de crédito		5.725.215,13	5.254.940,45
5. Otros pasivos financieros		319.680,76	58.290,98
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a	4.12-9-15	1.117.756,00	1.117.756,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.5-9	876.348,69	517.928,33
1. Proveedores a corto plazo		382.213,35	312.256,28
3. Acreedores varios		337.900,72	63.933,97
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		99,45	(66,00)
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		105.551,87	88.805,70
7. Anticipos de clientes		50.583,30	52.998,38
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	149.060,75	216.841,61
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		168.778.910,45	170.982.523,63

Las notas incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2022





CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022
(en euros)

(DEBE) / HABER	Notas a la Memoria	a 31-12-22	a 31-12-21
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	4,8-12	8.781.132,84	8.230.640,96
a) Ventas		8.781.132,84	8.230.640,96
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	12	35.605,39	14.209,08
4. Aprovisionamientos		(160.124,01)	(63.986,30)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(160.124,01)	(63.986,30)
5. Otros ingresos de explotación	13	669.122,76	428.650,96
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		16.401,34	1.034,40
b) Subvenciones de explotación incorporadas al rdo. Del ejercicio		652.721,42	427.616,56
6. Gastos de personal	4,10	(1.963.801,43)	(1.765.354,83)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.479.989,36)	(1.328.225,87)
b) Cargas sociales	12	(483.812,07)	(437.128,96)
7. Otros gastos de explotación	12	(4.470.365,50)	(3.831.350,37)
a) Servicios exteriores		(3.756.842,76)	(3.242.318,87)
b) Tributos		(406.749,66)	(384.004,02)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9,12	(306.666,55)	(205.027,48)
d) Otros gastos de gestión corriente		(106,53)	
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(3.359.755,49)	(3.212.424,58)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	4,11-13	1.449.566,15	1.272.023,59
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	9	149.296,68	149.060,75
a) Deterioros y pérdidas		235,93	
b) Resultados por enajenaciones y otras		149.060,75	149.060,75
Otros resultados	12	17.415,63	130.766,23
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		1.148.093,02	1.352.235,49
12 Ingresos financieros	12	125.595,80	217.520,83
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		125.595,80	217.520,83
a.1.) De terceros		0,69	14.463,28
a.2) Subvenciones por intereses de préstamos conveniados con el Gobierno Vasco		125.595,11	203.057,55
13 Gastos financieros	12	(1.273.688,82)	(1.458.802,03)
b) Por deudas con terceros		(1.273.688,82)	(1.458.802,03)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(1.148.093,02)	(1.241.281,20)
A.3) RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		0,00	110.954,29
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		0,00	110.954,29
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		0,00	110.954,29

Las notas incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022





Donostiako Etxegintza

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022
(en euros)

Notas a la Memoria		Ejercicio 2.022	Ejercicio 2.021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias.		0,00	110.954,29
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	13	3.792.523,75	5.217.446,11
V. Efecto impositivo.	13	(91.020,57)	(125.242,75)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V).		3.701.503,18	5.092.203,36
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	13	(1.449.566,15)	(1.272.023,59)
IX. Efecto impositivo.	13	50.392,65	46.131,65
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		(1.399.173,50)	(1.225.891,94)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		2.302.329,68	3.977.265,71





Donostiako Etxegintza

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022

(en euros)

	Rdos. Ej anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A SALDO, FINAL AÑO 2020	(4.760.260,80)	405.690,09	224.302,10	66.239.623,06	61.119.164,46
B SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2021	(4.760.260,80)	405.690,09	224.302,10	66.239.623,06	61.119.164,46
I. Total ingresos y gastos reconocidos			110.954,29	3.866.311,42	3.977.265,71
II. Operaciones con socios o propietarios					0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios		590.805,31			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	(132.668,44)		(224.302,10)		(366.970,54)
C SALDO, FINAL AÑO 2021	(4.882.919,24)	996.395,40	110.954,29	69.106.834,48	66.330.264,93
D SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2022	(4.882.919,24)	996.395,40	110.954,29	69.106.834,48	66.330.264,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos				2.302.329,98	2.302.329,98
II. Operaciones con socios o propietarios					
7. Otras operaciones con socios o propietarios		738.047,05			738.047,05
III. Otras variaciones del patrimonio neto	94.387,20		(110.954,29)		(16.667,09)
E SALDO, FINAL AÑO 2022	(4.788.632,04)	1.734.442,45	0,00	71.408.164,46	68.364.074,87





ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022

	Notas a la Memoria	a 31-12-22	a 31-12-21
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos			110.954,29
2. Ajustes del resultado		2.676.622,10	2.944.884,03
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	3.359.755,49	3.212.424,58
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		306.666,55	205.027,48
d) Imputación de subvenciones (-)	13	(2.102.287,57)	(1.699.640,15)
g) Ingresos financieros (-)	12	(125.595,80)	(217.520,83)
h) Gastos financieros (+)	12	1.273.688,82	1.458.802,03
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(35.605,39)	(14.209,08)
3. Cambios en el capital corriente		1.090.151,17	2.305.700,28
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	474.494,21	(498.459,76)
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	8.389,72	1.941,81
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	370.803,66	(1.649.252,50)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		236.463,58	4.451.470,73
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(576.711,31)	(570.892,56)
a) Pagos de intereses (-)	12	(702.307,11)	(788.413,39)
c) Cobros de intereses (+)	12	125.595,80	217.520,83
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1+/-2+/-3+/-4)		3.190.061,96	4.790.646,04
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
6. Pagos por inversiones (-)		(92.013,76)	(2.941.121,34)
b) Inmovilizado intangible	7	(49.153,67)	(21.750,22)
c) Inmovilizado material	5	(7.254,70)	(4.387,44)
d) Inversiones inmobiliarias	6	(35.605,39)	(2.914.983,68)
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00	500,00
e) Otros activos financieros	9		500,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(92.013,76)	(2.940.621,34)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.530.570,80	5.808.251,42
a) Aportación socios		738.047,05	590.805,31
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	13	3.792.523,75	5.217.446,11
10 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(6.434.426,39)	(5.859.423,75)
a) Emisión			
4. Otras deudas (+)		30.393,72	188.187,18
b) Devolución y amortización de			
2. Deudas con entidades de crédito (-)	9	(5.253.483,86)	(4.912.497,71)
4. Otras deudas (-)	9	(1.211.336,25)	(1.135.113,22)
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(1.903.855,59)	(51.172,33)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)			
		1.194.192,61	1.798.852,37
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.067.068,06	2.268.215,69
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.261.260,67	4.067.068,06





**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

NOTA 1. – ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La *Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza*, (en adelante “la Entidad”) se constituyó como tal por sendos acuerdos de Pleno del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián de fechas 30 de Marzo de 2004 y 27 de Julio de 2004. En el primero de ellos se procedió a la calificación y adaptación de los estatutos del Patronato Municipal de la Vivienda a la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, como *entidad pública empresarial*. Y en el segundo se acordó la aprobación definitiva de los estatutos de la Entidad.

Con posterioridad, el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 29 de abril de 2011 acordó cambiar la forma de gestión directa de las actividades de rehabilitación y renovación urbana de las zonas declaradas de rehabilitación integrada desarrolladas por la sociedad anónima PARVISA a la forma, también de gestión directa, de entidad pública empresarial, asumiendo la Entidad las señaladas actividades de rehabilitación y renovación.

Finalmente, mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián de fecha 30 de julio de 2015 se cambió la forma de gestión directa de las actividades de gestión y ejecución de las operaciones urbanísticas previstas por el Ayuntamiento en el entorno de Altza y la vaguada de Molinao y de Loiola/Martutene, y, en general, la gestión y ejecución de todos aquellos planes, programas y acciones que el Ayuntamiento o los organismos y entidades de él dependientes le encomienden en desarrollo de su política urbanística”, desarrolladas por la Empresa municipal de gestión urbanística / Donostiako hirigintza kudeatzeko udal lantegia, S.L., a la forma, también de gestión directa, de entidad pública empresarial, asumiéndose por parte de la Entidad las señaladas actividades.

En consecuencia, según sus estatutos constituye su objeto la realización de cuantas actividades sean necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada; la gestión y ejecución de las operaciones urbanísticas y de todos aquellos planes, programas y acciones que el Ayuntamiento y los organismos y entidades de él dependientes le encomienden en desarrollo de su política urbanística, así como la gestión, actuación y colaboración con el Ayuntamiento y otras entidades públicas o privadas en las materias de urbanismo y suelo que aquel le encomiende. Para ello, tiene a su cargo, entre otras, el desarrollo de las siguientes actividades:

- a) La promoción, adquisición, construcción y gestión, en cualquier régimen de protección pública, libre o de precio limitado, de edificios, viviendas y cualquier otro tipo de alojamientos, locales y aparcamientos en suelos adquiridos por cualquier título.
- b) La adjudicación y en su caso, entrega, en régimen de propiedad, propiedad superficiaria, alquiler, derecho de habitación, concesión u otras formas, de los bienes muebles o inmuebles de su titularidad o de titularidad municipal o promovidos por particulares u otras instituciones si así se hubiere acordado con ésta.





- c) El impulso del arrendamiento o cesión de uso de la vivienda ajena vacía.
- d) El impulso de la rehabilitación del patrimonio edificado.
- e) La administración, conservación y mantenimiento, así como la rehabilitación de los edificios y demás bienes inmuebles de su titularidad o de la Corporación Municipal.
- f) La adquisición por cualquier título de suelos.
- g) La realización de estudios y la redacción de proyectos y planes.
- h) La celebración de convenios con otras administraciones o con particulares.
- i) La promoción o constitución de sociedades o empresas por sí o asociado a otras entidades públicas o privadas.
- j) La prestación de otros servicios o la realización de otras actividades que le sean encomendadas para el cumplimiento de sus fines.
- k) La realización de toda clase de estudios, proyectos y planes de ordenación territorial y urbana, incluidos los de planeamiento general y parcial, documentos de gestión urbanística y proyectos de urbanización y edificación, relacionados con los ámbitos de su competencia o que los órganos competentes del Ayuntamiento adicionalmente le encomienden, ello sin perjuicio de las facultades que a los órganos municipales u otros órganos de la Administración corresponden para la formulación y aprobación de estos documentos.
- l) La adquisición, gestión y enajenación de suelo y otros bienes y derechos para la realización de operaciones urbanísticas integradas o aisladas, de desarrollo, equipamiento, reforma interior o rehabilitación.
- m) La urbanización o ejecución de proyectos de urbanización, infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos relacionados con las citadas operaciones urbanísticas.
- n) La promoción y construcción o reforma de toda clase de edificios, principalmente de viviendas, tanto en régimen de protección pública como libre, en las citadas operaciones.
- o) La gestión y explotación de toda clase de edificios, obras y servicios que le pertenezcan, se le adjudiquen o encomienden.

Su domicilio social actual se encuentra en Donostia-San Sebastián, C/ Peñaflorida 14, 1º

Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable, tal y como figura en el apartado 4. *Normas de registro y valoración.*





NOTA 2. – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1.- Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 han sido obtenidas de los registros contables de la Entidad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de Noviembre, , por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2022, presentadas por el Presidente de la Entidad, se someterán a la aprobación del Consejo de Administración de la Entidad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2.- Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2022 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio, en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo de 2010 por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias y , especialmente, se ha seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 3.- de la Memoria

2.3.- Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Entidad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2022 bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Entidad para cuantificar algunos de los activos, pasivos ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 5, 6 y 7)
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros (Nota 9.1b)

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio en las correspondientes cuentas de resultados futuras.

No obstante, a la fecha de preparación de las presentes Cuentas anuales no se esperan cambios relevantes en las estimaciones, por lo que no existen perspectivas de ajuste significativo a los valores en los activos y pasivos reconocidos a 31 de diciembre de 2022.





2.4.- Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

2.5. – Agrupación de partidas

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo. En su caso: se informará del desglose de las partidas que han sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

2.6. - Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.7.- Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8.- Correcciones de errores

En el ejercicio 2022 se han registrado, con cargo y abono a otras reservas, gastos e ingresos que se debieran de haber contabilizado en ejercicios anteriores. En este ejercicio el efecto neto es la disminución de las reservas por importe de 16.567,09 euros.

2.9- Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Entidad de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales del ejercicio 2022.

NOTA 3. – APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	110.954,29
Aplicación	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
A remanente	0,00	110.954,29



NOTA 4. – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Entidad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2022, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1.- Inmovilizado intangible

Este epígrafe recoge las aplicaciones informáticas que necesita la Entidad para su gestión.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos, 4 años, y de su valor residual.

En el presente ejercicio no se han reconocido “*Pérdidas netas por deterioro*” derivadas de los activos intangibles.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

4.2.- Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Entidad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

La Entidad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello, no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

El Presidente considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Entidad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas de Inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a





partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Entidad para sí misma.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Elementos	Coefficiente
Construcciones	2 y 3%
Instalaciones técnicas y maquinaria	10%
Mobiliario	10 y 15%
Equipos para procesos de información	25%
Otro inmovilizado	10%

La Entidad hasta el ejercicio 2007, inclusive, aplicó a las construcciones un coeficiente de amortización del 3%, a partir de dicho ejercicio y en base a un informe técnico, que indicaba que la vida útil de las construcciones podía estar entre los 50 ó 100 años con un adecuado mantenimiento, se estableció para las construcciones una vida útil de 50 años, y comenzó a amortizar al 2%. En el 2011, la Entidad amortizó los inmuebles al 1%, volviendo a amortizar al 2% los posteriores ejercicios.

La Entidad aplica los coeficientes de amortización del 2% ó 1% sin tener en cuenta realmente cual es el resto de vida útil del inmueble a partir del momento en que se considera que su vida útil total se estima que es 50 ó 100 años.

De haber mantenido la entidad el criterio uniforme de amortización de vida útil 50 años, la amortización acumulada hubiera decrecido a 31 de diciembre de 2022 en 15.331,07 euros.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Entidad no ha registrado ningún importe en concepto de deterioro de valor.

4.3.- Inversiones inmobiliarias

Se recogen en esta partida, además de los inmuebles destinados a arrendamiento, los inmuebles cedidos en derecho de superficie y en derecho de habitación y los garajes que posee para alquilar.

Las inversiones inmobiliarias se valoran a su coste de producción incluyéndose como mayor coste los gastos financieros que se devengan antes de su puesta en condiciones de funcionamiento y que corresponden a los préstamos directamente utilizados para su producción.

No obstante lo anterior, cuando la inversión inmobiliaria no ha sido producida por la Entidad como es el caso de los solares adquiridos por cesión del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián a título gratuito, se utiliza el valor razonable calculado de acuerdo con la valoración de los mismos efectuada por experto independiente a la fecha de adquisición de la inversión inmobiliaria correspondiente.

Los costes de renovación, ampliación o mejora son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida que suponga un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos sustituidos.





Los gastos de reparación y mantenimiento se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que la empresa lleva a cabo para sí misma se cargan en las cuentas de gasto correspondientes. Las cuentas de construcciones en curso y adaptación de solares se cargan por el importe de dichos gastos con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la empresa para sí misma. De igual manera, los gastos financieros correspondientes a las promociones en curso, imputados como gasto y que no son subvencionados por el Gobierno Vasco, se activan con abono a una partida de ingresos financieros.

La Entidad hasta el ejercicio 2007, inclusive, aplicó a las construcciones un coeficiente de amortización del 3%, a partir de dicho ejercicio y en base a un informe técnico, que indicaba que la vida útil de las construcciones podía estar entre los 50 ó 100 años con un adecuado mantenimiento, se estableció para las construcciones una vida útil de 50 años, y comenzó a amortizar al 2%. En el 2011, la Entidad amortizó los inmuebles al 1%, volviendo a amortizar al 2% los posteriores ejercicios.

La Entidad aplica los coeficientes de amortización del 2% ó 1% sin tener en cuenta realmente cual es el resto de vida útil del inmueble a partir del momento en que se considera que su vida útil total se estima que es 50 ó 100 años.

De haber mantenido la entidad el criterio uniforme de amortización de vida útil 50 años, la amortización acumulada se hubiera incrementado a 31 de diciembre de 2022 en 286.628,32 euros.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Entidad no ha registrado ningún importe en concepto de deterioro de valor.

4.4.- Arrendamientos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando la Entidad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

En aquellos inmovilizados que la entidad arrienda a terceros, los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.5.- Instrumentos Financieros

La Entidad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o





a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

- **Inversiones financieras a largo y corto plazo**

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Entidad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- **Valoración inicial:** Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.





- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

- Deterioro: La Entidad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Baja de activos financieros**

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

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

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





- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

- **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- **Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar;
- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.
- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.





- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Baja de pasivos financieros**

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

- **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

- **Valor razonable**

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

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

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.6.- Existencias

En esta partida se encuentran registradas las plazas de garajes excedentarias en las promociones de Goiko Galtzara Berri y Catalina Elícegui que pueden ser objeto de venta. Se valoran a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta estar en condiciones de venta.





Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7.- Impuestos sobre beneficios

Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados corresponden al efecto impositivo sobre los ingresos registrados directamente en el patrimonio neto por subvenciones y cesiones gratuitas recibidas del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. Los pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, 2,4% para las subvenciones del Gobierno Vasco y el 24% para las cesiones gratuitas recibidas para la actividad de arrendamiento de viviendas y para el resto.

El gasto por impuesto del ejercicio se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2022 se ha calculado según la Norma Foral 2/2014 del Impuesto sobre Sociedades.

4.8- Ingresos y gastos

Aspectos comunes.

La entidad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la entidad valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de





ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

- **Valoración.**

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Entidad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.9.- Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Entidad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Entidad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

4.10.- Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.11.- Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.





Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En la preparación de las cuentas anuales, se ha considerado como saldos con empresas del grupo, aquellos mantenidos con el Ayuntamiento de San Sebastián, socio único de la Entidad. La Entidad realiza las operaciones de arrendamiento con vinculadas a valores marcados en la normativa autonómica.

Las cesiones gratuitas de parcelas por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián a la Entidad se contabilizan utilizando la valoración efectuada por experto independiente teniendo en cuenta el precio máximo de venta que figura en la calificación de vivienda de protección pública otorgada por el Gobierno Vasco.

El valor del suelo no puede superar el 20% ó el 10% de dicho precio máximo, según la parcela esté o no urbanizada.

4.13. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
- Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado

Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

NOTA 5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante los años 2022 y 2021 han sido los siguientes:

Inmovilizado material	Saldo a 01/01/2022	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2022
Terrenos para usos propio	847.480,49			847.480,49
Inmuebles para uso propio	2.831.697,90			2.831.697,90
Mobiliario	133.944,62			133.944,62
Equipos informáticos	65.130,23	7.254,70		72.384,93
Otro inmovilizado material	22.090,74			22.090,74
Total Coste	3.900.343,98	7.254,70	0,00	3.907.598,68
Inmuebles para uso propio	2.362.003,76	78.902,13		2.440.905,89
Mobiliario	128.860,06	2.182,24		131.042,30
Equipos informáticos	50.622,31	7.547,51		58.169,82
Otro inmovilizado material	12.536,17	1.960,72		14.496,89
Total Amortización Acumulada	2.554.022,30	90.592,60	0,00	2.644.614,90
Valor Neto Ej. 2022	1.346.321,68			1.262.983,78





Inmovilizado material	Saldo a 01/01/2021	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2021
Terrenos para usos propio	847.480,49			847.480,49
Inmuebles para uso propio	2.831.697,90			2.831.697,90
Mobiliario	133.944,62			133.944,62
Equipos informáticos	60.742,79	4.387,44		65.130,23
Otro inmovilizado material	22.090,74			22.090,74
Total Coste	3.895.956,54	4.387,44	0,00	3.900.343,98

Inmuebles para uso propio	2.283.101,63	78.902,13		2.362.003,76
Mobiliario	125.946,55	2.913,51		128.860,06
Equipos informáticos	43.882,53	6.739,78		50.622,31
Otro inmovilizado material	10.575,45	1.960,72		12.536,17
Total Amortización Acumulada	2.463.506,16	90.516,14	0,00	2.554.022,30

Valor Neto Ej. 2021	1.432.450,38			1.346.321,68
----------------------------	---------------------	--	--	---------------------

El detalle de los elementos del inmovilizado material no afectos a la explotación al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es:

Inmovilizado Material no afecto directamente	Valor Contable	Amortización Acumulada a 31/12/22	Amortización Acumulada a 31/12/21
Local Plaza Constitución	358.863,26	177.179,10	171.747,17
Local Imprenta Baroja	597.401,20	116.944,78	110.851,29
Inmueble en Fermín Calbetón	2.303.755,85	1.883.486,93	1.822.775,92
Local Bertsolari Txirrita 22	287.171,28	180.387,29	175.820,52
Local Bertsolari Txirrita 22	101.989,80	64.065,13	62.443,23
Local Bertsolari Txirrita 24	29.997,00	18.842,66	18.365,63
Inmovilizado material no afecto directamente a la explotación (TOTAL)	3.679.178,39	2.440.905,89	2.362.003,76

El 9 de enero de 2015 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de San Sebastián acuerda:

1.- Aceptar de Etxegintza la adscripción a nombre del Ayuntamiento de San Sebastián para servicios administrativos municipales, el uso de la planta baja y el entresuelo de la Plaza Constitución 1 y el local descrito como Imprenta Baroja. El valor neto contable de dichos bienes a 31 de diciembre de 2022 asciende a 662.140,58 euros y a 31 de diciembre de 2021 asciende a 673.666,00 euros.

Además, la Entidad tiene cedidos gratuitamente el uso de inmuebles, al Departamento de Cultura del Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián, a Correos y a Osakidetza. El valor neto de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2022 es 576.131,92 euros y a 31 de diciembre de 2021 asciende a 643.508,63 euros.

Figuran totalmente amortizados al cierre del ejercicio:

	IMPORTE 2022	IMPORTE 2021
Mobiliario	119.010,92	115.659,81
Equipos Informáticos	45.665,90	37.844,51
TOTAL	164.676,82	153.504,32





La Entidad no ha procedido a dar de baja a ninguna partida del inmovilizado material que haya supuesto contribución alguna al resultado del ejercicio durante los ejercicios 2022 y 2021.

La Entidad y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián tienen contratadas pólizas de seguros para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

NOTA 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas de las inversiones inmobiliarias y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante el año 2022 y 2021 han sido los siguientes:

Inversiones inmobiliarias	Saldo a 01/01/2022	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2022
Inmuebles para arrendamiento	176.824.283,85			176.824.283,85
Inm. cedidos en derecho de superficie	9.836.428,24			9.836.428,24
Inm. cedidos en derecho de habitación	13.325.013,34			13.325.013,34
Construcciones en curso y anticipos	7.848,87	42.260,39		50.109,26
Anticipos a proveedores a largo plazo	15.500,00			15.500,00
Total Coste	200.009.074,30	42.260,39	0,00	200.051.334,69
Total Amortización Acumulada	38.599.348,46	3.241.527,01		41.840.875,47
Valor Neto Ej. 2022	161.409.725,84			158.210.459,22

Inversiones inmobiliarias	Saldo a 01/01/2021	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2021
Inmuebles para arrendamiento	166.221.492,53	10.602.791,32		176.824.283,85
Inm. cedidos en derecho de superficie	9.836.428,24			9.836.428,24
Inm. cedidos en derecho de habitación	13.325.013,34			13.325.013,34
Construcciones en curso	7.695.656,51	14.209,08	7.702.016,72	7.848,87
Anticipos a proveedores a largo plazo	15.500,00			15.500,00
Total Coste	197.094.090,62	10.617.000,40	7.702.016,72	200.009.074,30
Total Amortización Acumulada	35.505.740,81	3.093.607,65		38.599.348,46
Valor Neto Ej. 2021	161.588.349,81			161.409.725,84

La política de la Entidad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material o de sus inversiones inmobiliarias.

La partida de inmuebles para arrendamiento aglutina todos los inmuebles que la Entidad destina a alquiler, tanto los que son de su propiedad como los adscritos por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para su gestión en alquiler. Se recoge tanto el valor de las construcciones como el de los solares sobre los que se construyen.

Los inmuebles cedidos en derecho de superficie recogen por un lado las parcelas que se cedieron por un plazo de 75 años para la construcción de viviendas de protección oficial para su posterior venta. Estas parcelas, así como las viviendas construidas sobre ellas, reverterán a la Entidad transcurrido dicho plazo.

Y por otro lado, se recogen las viviendas de protección oficial promovidas por la Entidad y que se ceden en derecho de superficie por un plazo también de 75 años. Es el caso de las promociones de Etxadi en el año 1995 y Zubietta en 2007.

Los inmuebles cedidos en derecho de habitación hacen referencia a los alojamientos transitorios para mayores cuyo uso se cede a cambio de una aportación económica por parte del usuario, la cual le será devuelta en el momento de la cesación del uso del alojamiento. Los



alojamientos transitorios para mayores cedidos al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián figuran a partir del 2009 junto con el resto de los inmuebles cedidos en derecho de habitación al aprobarse por el Consejo de Administración que los mismos se ceden en igualdad de condiciones que el resto de alojamientos transitorios.

La partida de adaptación de solares y terrenos recoge los gastos de urbanización necesarios para convertir las parcelas en solares, mientras que las construcciones en curso y anticipos recogen los gastos incurridos y los anticipos efectuados en las promociones que están en ejecución.

A lo largo del 2009 se realizaron correcciones valorativas de algunos de los bienes de inmovilizado en base al informe de valoración realizado por experto independiente.

La Entidad y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián tienen contratadas pólizas de seguros para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

NOTA 7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes los siguientes:

Inmovilizado intangible	Saldo a 01/01/2022	Entradas	Bajas	Saldo a 31/12/2022
Aplicaciones informáticas	204.612,66	49.153,67		253.766,33
Total Coste	204.612,66	49.153,67	0,00	253.766,33
Aplicaciones informáticas	158.827,19	27.635,88		186.463,07
Total Amortización Acumulada	158.827,19	27.635,88	0,00	186.463,07
Valor Neto Ej. 2022	45.785,47			67.303,26

Inmovilizado intangible	Saldo a 01/01/2021	Entradas	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Aplicaciones informáticas	182.862,44	21.750,22		204.612,66
Total Coste	182.862,44	21.750,22	0,00	204.612,66
Aplicaciones informáticas	130.526,40	28.300,79		158.827,19
Total Amortización Acumulada	130.526,40	28.300,79	0,00	158.827,19
Valor Neto Ej. 2021	52.336,04 €			45.785,47

Todo el inmovilizado intangible anteriormente detallado, figura afecto directamente a la explotación, se encuentra en uso y no se prevé su venta en el corto plazo. Figuran totalmente amortizados al cierre del ejercicio:





	IMPORTE 2022	IMPORTE 2021
Aplicaciones informáticas	135.794,03	88.854,73
TOTAL	135.794,03	88.854,73

La Entidad no ha procedido a dar de baja a ninguna partida del inmovilizado intangible que haya supuesto contribución alguna al resultado del ejercicio durante los ejercicios 2022 y 2021.

NOTA 8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

• 8.1 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Entidad es la siguiente:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	1.110.220,63	1.075.862,41
_ Entre uno y cinco años	1.143.456,90	1.164.372,04
_ Más de cinco años	5.343,96	7.479,64

La Entidad cede a la persona arrendataria en alquiler la vivienda con todas sus instalaciones y servicios.

La parte arrendataria, abonará además de la renta estipulada los gastos generales o comunes del inmueble no susceptibles de individualización de los servicios y suministros con que cuenta o pueda contar el edificio.

La información de los arrendamientos operativos en los que la Entidad es arrendataria es la siguiente:

Arrendamientos operativos: Información del arrendatario	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	236.013,94	221.869,81
_ Entre uno y cinco años	268.787,54	504.801,48
_ Más de cinco años		
Importe total de los cobros futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendamientos operativos no cancelables	82.670,63	104.625,00
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	236.013,94	221.869,81
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo	28.755,00	22.000,00

Los alquileres corresponden:

	Fecha	Duración	Prórrogas	Importe
Alquiler Peñaflorida	10/10/2018	4 años	2 periodos de 1 año	10/10/2024 1.486,85
Alquiler San Marcial	13/11/2019	2 años	periodos bianuales hasta 6 años	13/11/2025 5.768,74

**NOTA 9. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS****9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa****- Información relacionada con el balance:****a) Categorías de activos y pasivos financieros**

El valor en libros, de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, se presenta a continuación:

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2021	9.500,00	9.500,00
(-) Salidas y reducciones	500,00	500,00
Saldo final del ejercicio 2021	9.000,00	9.000,00
Saldo final del ejercicio 2022	9.000,00	9.000,00

En los créditos, derivados y otros se registra el importe correspondiente a una fianza depositadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Entidad a largo plazo, clasificados por categorías es:

		CLASES			
		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
		Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	— Cartera de negociación				
	— Designados				
	— Otros				
	Activos financieros a coste amortizado	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
	Activos financieros a coste				
	Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto				
	Derivados de cobertura				
	TOTAL	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Entidad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías es la que se muestra a continuación:





		CLASES			
		Créditos Derivados		TOTAL	
		Otros			
		Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	— Cartera de negociación				
	— Designados				
	— Otros				
	Activos financieros a coste amortizado	3.739.398,05	3.871.988,88	3.739.398,05	3.871.988,88
	Activos financieros a coste				
	Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto				
	Derivados de cobertura				
	TOTAL	3.739.398,05	3.871.988,88	3.739.398,05	3.871.988,88

	a 31-12-22	a 31-12-21
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.744.666,12	3.873.105,46
Cientes por ventas y prestación e servicios	1.001.935,59	710.906,24
Deudores varios	1.060.966,08	1.222.958,70
Personal	7.845,00	11.745,00
Activos por impuestos corrientes	7.009,22	7.451,46
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.666.910,23	1.920.044,06
Inversiones financieras a corto plazo	1.990,06	6.376,95
Otros activos financieros	1.990,06	6.376,95

En los créditos, derivados y otros en "Clientes por ventas y prestación de servicios" destacan los recibos de alquiler pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 por importe de 3.707.861,03 euros, los cuales están deteriorados en 2.705.925,44 euros.

En el epígrafe de "Deudores varios" como principales importes se encuentra la deuda del Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián por importe de 1.046.737,76 euros compuesto por 93.553,96 euros, al haber pagado la Entidad el embargo que pesaba sobre un inmueble, que es propiedad de aquél, y por 953.181,80 euros correspondientes a las aportaciones concedidas por el Ayuntamiento. Además se encuentra pendientes de cobro por importe de 14.230,32 euros la subvención del proyecto Agree, aprobada por la Comisión Europea mediante Resolución de 15 de enero de 2019 y distribuida de acuerdo a la Resolución de 16 de septiembre de 2019, del Director de Planificación y Procesos Operativos de vivienda.

En "Otros créditos con las administraciones públicas", se recoge, un importe de 1.666.910,23 euros, correspondiente principalmente a la deuda pendiente del Gobierno Vasco por la subvención concedida por importe de 1.280.000,00 euros, para la compra de un edificio de 37 viviendas a la UTE Jolastokieta. También se encuentran dentro de los créditos, derivados y otros el anticipo concedido por el Gobierno Vasco por importe de 295.859,33 euros, para las ayudas a la rehabilitación, que la Entidad tiene que repartir entre los beneficiarios de acuerdo al Convenio del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco con entidades para el desarrollo de las funciones de Oficinas de Rehabilitación y Entidades Colaboradoras firmado el 2 de diciembre de 2022.

También como consecuencia de este convenio firmado por la Entidad como Oficina de Rehabilitación y Entidad Colaboradora, tiene pendiente de cobro una subvención por importe de 90.800 euros





El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.

Los importes en libros del efectivo y equivalentes al efectivo de la Entidad están denominados en las siguientes monedas:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Euro	5.261.260,67	4.067.068,06
TOTAL	5.261.260,67	4.067.068,06

a.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Entidad a largo plazo, clasificados por categorías son:

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
		Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
CATEGORÍAS	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	63.906.622,18	69.587.526,06	20.670.102,90	21.279.663,72	84.576.725,08	90.867.189,78
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
	— Cartera de negociación						
	— Designados						
	— Otros						
	Derivados de cobertura						
	TOTAL	63.906.622,18	69.587.526,06	20.670.102,90	21.279.663,72	84.576.725,08	90.867.189,78

	a 31-12-22	a 31-12-21
Deudas a largo plazo	76.919.095,83	83.060.499,78
Deudas con entidades de crédito	63.906.622,18	69.587.526,06
Otros pasivos financieros	13.012.473,65	13.472.973,72
Periodificaciones a largo plazo	7.657.629,25	7.806.690,00

Las “deudas con entidades de crédito” a largo plazo recogen los saldos de los préstamos que tiene dispuestos la Entidad con distintas entidades financieras para la financiación de sus promociones en alquiler. Todos ellos están avalados por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Estos pasivos no se encuentran registrados atendiendo al interés real de mercado sino al interés pactado, ya que en su mayoría se tratan de préstamos con tipo de interés subsidiado. La diferencia entre el valor contable y el valor razonable se estima en aproximadamente 4.558.000 euros

Dentro de la partida de “Otros pasivos financieros” a largo plazo destaca la deuda que tiene la Entidad con los habitacionistas por importe de 12.184.540,37 euros. Esta deuda surge porque cuando la Entidad vendía los derechos de habitación de los apartamentos para mayores de los que es propietario, se compromete a devolver al habitacionista o causahabiente, una vez extinguido el derecho de habitación, el importe abonado a la Entidad como precio del derecho





de habitación, incrementado en el porcentaje del IPC acumulado entre las fechas de constitución y extinción del derecho de habitación, y minorado en un 1% por cada uno de los años que dure el derecho de habitación en concepto de uso (esta minoración no es aplicable en Berio).

Completan esta partida la deuda con el Gobierno Vasco por los préstamos concedidos por éste para la adquisición de viviendas destinadas a su arrendamiento protegido por importe de 978,22 euros y las fianzas recibidas por la Entidad por importe de 826.955,06 euros.

Además, están registrados los ajustes por periodificación que corresponden a los anticipos recibidos en concepto de canon por la cesión de derechos de superficie. Estos anticipos por valor de 7.657.629,25 euros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de los años que duran las cesiones.

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Entidad a corto plazo, clasificados por categorías es la siguiente:

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
		Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
CATEGORÍAS	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.725.215,13	5.254.940,45	2.357.294,33	1.822.011,22	8.082.509,46	7.076.951,67
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
	— Cartera de negociación						
	— Designados						
	— Otros						
	Derivados de cobertura						
	TOTAL	5.725.215,13	5.254.940,45	2.357.294,33	1.822.011,22	8.082.509,46	7.076.951,67

	a 31-12-22	a 31-12-21
Deudas a corto plazo	6.044.895,89	5.313.231,43
Deudas con entidades de crédito	5.725.215,13	5.254.940,45
Otros pasivos financieros	319.680,76	58.290,98
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	1.117.756,00	1.117.756,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	770.796,82	429.122,63
Proveedores	382.213,35	312.256,28
Acreedores varios	337.900,72	63.933,97
Personal	99,45	(66,00)
Anticipos de clientes	50.583,30	52.998,38
Periodificaciones a corto plazo	149.060,75	216.841,61

Las "deudas con entidades de crédito a corto plazo" recogen los saldos de los préstamos que tiene dispuestos la Entidad con distintas entidades financieras para la financiación de promociones en alquiler y que vencen en el ejercicio 2022 por importe de 5.696.717,94 euros, así como los intereses de dichos préstamos devengados en el 2022 y pagaderos en el 2023 por importe de 28.497,10 euros.

El saldo incluido en "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar", corresponde a las deudas con acreedores comerciales, con vencimiento no superior a un año, que no devengan ningún tipo de interés y se valoran al nominal.



Además, están registrados en los "ajustes por periodificación" los cánones por la cesión de derechos de superficie. Este importe corresponde a la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de los doce meses posteriores.

b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Clases de activos financieros			
	Créditos, derivados y otros (1)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2021		2.194.231,41		2.194.231,41
(+) Corrección valorativa por deterioro		2.399.258,89		2.399.258,89
(-) Reversión del deterioro		(2.194.231,41)		(2.194.231,41)
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2021		2.399.258,89		2.399.258,89
(+) Corrección valorativa por deterioro		2.705.926,54		2.705.926,54
(-) Reversión del deterioro		(2.399.259,99)		(2.399.259,99)
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2022	0,00	2.705.925,44	0,00	2.705.925,44

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"

La Entidad ha registrado una pérdida por deterioro del valor de los créditos a corto plazo por importe de 2.705.926,54 euros, que cubren las deudas de los inquilinos con más de un año de antigüedad, una vez descontadas las fianzas y los anticipos que pudiera haber. En el deterioro existen inquilinos que no pagan la renta de modo sistemático y siendo este hecho, uno de los motivos indicados en los contratos de alquiler firmados entre las partes, para su rescisión, la Entidad los mantiene, aumentando anualmente en la mayoría de los casos, el importe de las pérdidas por deterioro del valor de los créditos de dichos inquilinos.

La Entidad, suele renegociar la deuda antigua con los inquilinos, sin embargo, la experiencia muestra que muchas de estas deudas renegociadas, sigue sin ser cobradas, y por ello el importe de las renegociaciones, este año al igual que el ejercicio pasado se han incluido en el deterioro de los créditos. El importe de estas renegociaciones, cuyo vencimiento es a corto y largo plazo asciende a 31 de diciembre de 2022 a 742.796,15 euros

- Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de pasivos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena, los gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo, se detalla en el siguiente cuadro:





CATEGORÍAS		Pérdidas o ganancias netas		Gastos financieros por aplicación del tipo de interés efectivo	
		Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	(1.148.093,02)	(1.241.281,20)	1.273.688,82	1.458.802,03
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
	Cartera de negociación				
	Designados				
	Otros				
	Derivados de cobertura				
	TOTAL	(1.148.093,02)	(1.241.281,20)	1.273.688,82	1.458.802,03

9.2 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito en la entidad viene dado por los impagos de los inquilinos. Los otros deudores que figuran corresponden a las Administraciones que, independientemente del posible retraso en periodos de pago, son solventes

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 entidad dispone de la tesorería que muestra el balance.

Riesgo de mercado: Los préstamos que tiene concertados la entidad algunos se encuentran referenciados al Euribor con la aplicación de un diferencial, éstos están expuestos a las variaciones del tipo de interés, mientras que la mayoría de préstamos se encuentran subsidiados y no están expuestos a estas variaciones.

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Entidad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Inversiones financieras	600,00		9.000,00				9.600,00
Derivados							0,00
Otros activos financieros	600,00		9.000,00				9.600,00
Anticipos a proveedores	1.390,06						1.390,06
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.737.407,88						3.737.407,88
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.001.935,59						1.001.935,59
Deudores varios	1.060.965,97						1.060.965,97
Personal	7.845,00						7.845,00
Otros créditos con Administraciones Públicas(Gobierno V	1.666.661,32						1.666.661,32
TOTAL	3.739.397,94		9.000,00				3.748.397,94

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Entidad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:





	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	5.725.215,13	5.792.970,05	5.850.634,24	5.899.945,47	5.682.069,41	40.681.003,01	69.631.837,31
Deudas con entidades de crédito	5.725.215,13	5.792.970,05	5.850.634,24	5.899.945,47	5.682.069,41	40.681.003,01	69.631.837,31
Deudas a corto plazo	319.680,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	319.680,76
Otros pasivos financieros	319.680,76						319.680,76
Deudas con emp.grupo y asociadas	1.117.756,00						1.117.756,00
Acreedores comerciales	770.796,82						770.796,82
Proveedores	382.213,35						382.213,35
Otros acreedores	338.000,17						338.000,17
Anticipos de clientes	50.583,30						50.583,30
TOTAL	7.933.448,71	5.792.970,05	5.850.634,24	5.899.945,47	5.682.069,41	40.681.003,01	72.159.751,65

En los vencimientos no se ha tenido en cuenta la deuda que tiene la Entidad con los habitacionistas ni las fianzas.

La Entidad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

9.3 Fondos propios

El movimiento de las cuentas incluidas en este epígrafe durante los ejercicios 2021 y 2022 ha sido el siguiente:

Concepto	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio
Saldo Inicial ejercicio 2021	(4.882.919,24)	996.395,40	
Resultado 2021			110.954,29
Resultado final ejercicio 2021	(4.882.919,24)	996.395,40	110.954,29
Aportación socios		738.047,05	
Resultado 2021	110.954,29		
Errores	(16.567,09)		
Resultado final ejercicio 2022	(4.788.532,04)	1.734.442,45	

NOTA 10 . EXISTENCIAS

La composición de las existencias es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Producto Terminados	111.194,56	111.194,56
TOTAL	111.194,56	111.194,56





En esta partida se encuentran registradas las plazas de garajes excedentarias en las promociones de Goiko Galtzara Berri y Catalina Elícegui que pueden ser objeto de venta. Están valoradas a su coste de producción.

Su valor no es inferior al valor neto realizable y por ello no se ha contabilizado una pérdida por deterioro.

La Entidad tiene contratadas pólizas de seguros que garantizan la recuperabilidad del valor neto contable de las existencias.

NOTA 11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Deudor	7.258,13	7.493,53
Hacienda Pública, pagos a cuenta y retenciones	7.009,22	7.451,46
Hacienda Pública, iva soportado	248,91	42,07
Acreedor	105.551,87	88.805,70
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.723,00	2.548,07
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	47.972,24	41.514,24
Organismos de la Seguridad Social	47.464,55	38.139,85
Entidad de Precisión Social	7.392,08	6.600,92
Iva Repercutido		2,62

11.2 Impuestos sobre beneficios

Al 31 de Diciembre de 2022 la Entidad tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades fiscales los cuatro años no prescritos.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2022 con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Importe del ejercicio 2022					
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Diferencias permanentes		951.433,41 €	(951.433,41) €		16.567,09 €	(16.567,09) €
Base imponible (resultado fiscal)	(968.000,50) €					

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2021 con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:





	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
	Importe del ejercicio 2021	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	110.954,29 €	
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	#####	#####
Base imponible (resultado fiscal)	(1.155.537,53) €	

Las disminuciones por diferencias permanentes corresponden a entidades con actividad cualificada de arrendamiento inmuebles (artículo 115.2 NF 2/2014)

Los Administradores de la Entidad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2022 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio.

La Entidad no ha registrado en el balance adjunto determinados activos por impuesto diferido por bases imponibles negativas. El importe y vencimiento de las bases imponibles negativas es el siguiente:

Año generación	Año Vencimiento	Importe
2005	2035	160.282,19
2006	2036	11.645.883,88
2007	2037	1.388.202,84
2008	2038	1.453.545,81
2009	2039	945.636,63
2010	2040	1.135.389,42
2011	2041	892.569,63
2012	2042	657.642,58
2014	2044	1.323.197,84
2015	2045	1.618.597,22
2016	2046	3.714.957,31
2017	2047	1.363.479,71
2018	2048	387.034,25
2019	2049	256.128,98
2020	2050	318.423,60
2021	2051	1.155.537,53
Total bases imponibles negativas		28.416.509,42

11.3 Otros tributos

Dentro de la partida de tributos destacan el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por un importe de 351.915,39 euros de los cuales se carga a los inquilinos 284.985,73 euros, de acuerdo con lo estipulado en algunos contratos de arrendamiento.



**NOTA 12. - INGRESOS Y GASTOS**

Los gastos más representativos dentro del epígrafe de servicios exteriores serían los siguientes:

Servicios exteriores	Ej. 2022	Ej. 2021
Arrendamientos	260.156,03	231.246,45
Reparación y conservación	1.444.596,55	1.465.738,21
Servicios de profesionales independientes	123.784,26	94.408,62
Primas de seguros	146.087,38	154.209,20
Suministros	1.021.477,93	675.932,09
Otros servicios	747.428,31	609.827,65
TOTAL	3.743.530,46	3.231.362,22

El importe de las correcciones valorativas por deterioro de créditos comerciales y los fallidos es el siguiente:

	2022	2021
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2.705.926,54	2.399.259,89
Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	(2.399.259,99)	(2.194.231,41)
TOTAL	306.666,55	205.028,48

▪ **Importe neto de la cifra de negocios**

El arrendamiento de inmuebles es la actividad principal de la Entidad y la que genera ingresos de forma recurrente. En el ejercicio 2022 se han generado recibos de alquiler, IBI y gastos de comunidad y otros asimilados a renta por importe de 8.781.132,84 euros, de los cuales figuran como impagados a 31 de diciembre aproximadamente un 7,50% de los recibos emitidos.

El desglose de los ingresos es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios	Ej. 2022	Ej. 2021
Alquileres de vivienda	6.495.087,08	6.277.611,86
Alquileres de garajes y trasteros	137.928,78	133.275,31
Gastos a cargos de comunidades	180.533,60	100.496,87
Recibos comunidad de inquilinos	1.622.429,79	1.381.712,94
Gastos de comunidades girados a terceros por locales ocupados y	60.167,86	61.469,72
Ingresos por IBIS	284.985,73	276.074,26
TOTAL	8.781.132,84	8.230.640,96

▪ **Trabajos realizados por la empresa para su activo**

La Entidad activa como inmovilizado, aquellos gastos que son necesarios y que debe pagar en la edificación de los inmuebles que luego se destinaran al alquiler como por ejemplo, dirección de obra, coordinación seguridad y salud, gastos de control técnico. En el año 2022 se han activado 35.605,39 euros y en el ejercicio 2021 fueron 14.209,08 euros.



■ Cargas sociales

Su detalle es el siguiente:

Cargas Sociales	Ej.2022	Ej.2021
Seguridad social a cargo de la empresa	407.983,10	365.742,74
Elkarkidetza	25.798,02	22.668,54
Otros gastos sociales	50.030,95	48.717,68
TOTAL	483.812,07	437.128,96

■ Ingresos financieros

Se recoge la parte de los intereses correspondientes a los préstamos para financiar las promociones en alquiler que paga el Gobierno Vasco y que en el ejercicio 2022 ha ascendido a 125.595,11euros.

En las promociones de viviendas de protección oficial de régimen general para su cesión en arrendamiento, el tipo de interés subsidiado es del 2% ó del 1% efectivo anual, dependiendo del momento en que se solicitaron las ayudas financieras al Gobierno Vasco. En estas promociones, la Entidad debe pagar los 20 primeros años de vida del préstamo el tipo de interés subsidiado correspondiente, con independencia del tipo de interés efectivo que la entidad financiera debe cobrar, ya que ésta recibe la diferencia entre ambos tipos de interés directamente del Gobierno Vasco.

En el caso de los alojamientos dotacionales, el tipo de interés subsidiario es del 0% los 10 primeros años de vida del préstamo, del 1% los 10 años siguientes y el resto de años al tipo de interés efectivo que resulte sin subvencionar.

Ingresos Financieros	Ej.2022	Ej.2021
Intereses de préstamos subvencionados por Gobierno Vasco	125.595,11	203.057,55
Intereses de créditos con habitacionistas		13.111,90
Otros ingresos financieros	0,69	1.351,38
TOTAL	125.595,80	217.520,83

■ Gastos financieros

Se recogen los siguientes conceptos:

Gastos financieros	Ej.2022	Ej.2021
Intereses de deudas con entidades de crédito	701.990,84	788.126,62
Intereses de deudas con habitacionistas	571.384,71	670.388,64
Otros gastos financieros	313,27	286,77
TOTAL	1.273.688,82	1.458.802,03





Los intereses de deudas con habitationistas recogen los gastos por los créditos con los habitationistas, que han aumentado, ya que el IPC ha sido muy superior al 1% correspondiente a la depreciación.

▪ Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

En este apartado se recoge un ingreso por importe de 149.060,75 euros correspondiente a los cánones cobrados en ejercicios anteriores por la cesión de derechos de superficie que se van imputando a resultados anualmente en función del número de años que dura la concesión.

▪ Otros resultados

Se recogen, como ingresos 20.855,39 euros que corresponden fundamentalmente a los ingresos por ocupación temporal (14.480,59 euros) y los gastos registrados ascienden a 3.439,76 euros.

NOTA 13.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
- Que aparecen en el patrimonio neto del balance	71.408.164,16	69.105.834,48
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	2.102.287,57	1.699.640,15

(1) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final, así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios		
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	69.105.834,48	65.239.523,06
(+) Recibidas en el ejercicio	3.701.503,18	5.092.203,36
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-1.399.173,50	-1.225.891,94
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	71.408.164,16	69.105.834,48

En el balance se recogen:

Las subvenciones del Gobierno Vasco como consecuencia de la formalización de diversos convenios de colaboración entre la Entidad y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco para la promoción de viviendas de protección pública destinadas a su arrendamiento protegido por importe 39.265.525,51 euros.





La imputación a resultados ha sido de 1.012.038,78 euros.

- Subvenciones procedentes de PARVISA por importe de 822.553,72 euros. La imputación a resultados ha sido de 72.236,43 euros.
- Terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento por importe de 19.440.666,46 euros.
- Subvención del Ayuntamiento para la financiación de la promoción de viviendas por importe de 9.225.234,13. La imputación a resultados ha sido de 271.862,26 euros.
- Subvención del Ayuntamiento para la financiación de los apartamentos para mayores de Berio ,Benta Berri y Ategorrieta por importe de 2.151.785,10 euros. La imputación a resultados ha sido de 82.887,66 euros
- Subvención del Ayuntamiento para habilitar un local para Bienestar Social por importe de 502.399,24 euros. La imputación a resultados ha sido de 10.541,02 euros

Los pasivos por impuestos diferidos relativos a estas subvenciones ascienden a 7.660.049,47 euros.

NOTA 14.- HECHOS POSTERIORES

No se ha producido posteriormente al cierre del ejercicio ningún hecho relevante que aun no afectando a estas Cuentas Anuales, su conocimiento sea útil para la comprensión de las mismas, ni que afecten al principio de empresa en funcionamiento.

NOTA 15. – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Entre el Ayuntamiento, como entidad dominante, y la Entidad se realizan las siguientes operaciones:

- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián anualmente gira los IBI'S de los inmuebles y otros tributos a la Entidad.
- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián anualmente gira a la Entidad gastos por diferentes conceptos como: suministro de agua, basuras.
- El Ayuntamiento concede a la Entidad subvenciones y préstamos para la financiación del servicio de vivienda de protección pública.
- Anualmente la Entidad factura al Ayuntamiento gastos por diferentes conceptos, como alquileres, gastos de comunidad.





La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Entidad se recoge en los siguientes cuadros:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2022	
Subvenciones de explotación	528.248,26
Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero	437.527,37
Facturación alquileres y gastos pagados por el Ayuntamiento	217.264,44
IBI'S y otros tributos girados por el ayuntamiento	334.290,71
Gtos de suministros girados por el ayuntamiento	219.128,43

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2021	
Subvenciones de explotación	426.076,70
Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero	314.468,87
Facturación alquileres y gastos pagados por el Ayuntamiento	186.406,54
IBI'S y otros tributos girados por el ayuntamiento	335.040,77
Gtos de suministros girados por el ayuntamiento	193.788,67

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2022	
	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.067.398,66
PASIVO CORRIENTE	
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.117.756,00
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	68.921,66

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2021	
	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.155.353,86
PASIVO CORRIENTE	
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.117.756,00
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	45.638,53

Existe contratado un seguro para consejeros y directivos para cubrir las responsabilidades en las que pueda incurrir con motivo del ejercicio de sus funciones.



**NOTA 16.- OTRA INFORMACION**

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la entidad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo						
	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2022	Ejerc. 2021	Ejerc. 2022	Ejerc. 2021	Ejerc. 2022	Ejerc. 2021
Altos directivos (no consejeros)	1	1			1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	5	5	7	5	12	10
Empleados de tipo administrativo	2	2	19	19	21	21
Total personal al término del ejercicio	8	8	26	24	34	32

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

	Total	
	Ejerc. 2022	Ejerc. 2021
Altos directivos (no consejeros)	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	12	10
Empleados de tipo administrativo	21	21
Total personal medio del ejercicio	34	32

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas, fueron:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Honorarios cargados por auditoria de cuentas	12.082,00	12.082,00
Total	12.082,00	12.082,00



**NOTA 17.- INFORMACIÓN SEGMENTADA**

La distribución de la cifra de negocios de la Entidad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad	Cífra de negocios	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Alquileres de vivienda	6.495.087,08	6.277.611,86
Alquileres de garajes	137.200,92	133.275,31
Alquileres de trasteros	727,86	
Gastos a cargo de comunidades	180.533,60	100.496,87
Recibos comunidades de inquilinos	1.622.429,79	1.381.712,94
Gastos de comunidades girados a terceros p	60.167,86	61.469,72
Ingresos por IBIS	284.985,73	276.074,26
TOTAL	8.781.132,84	8.230.640,96

NOTA 18 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28,81	65,85
Ratio de operaciones pagadas	26,33	67,14
Ratio de operaciones pendientes de pago	58,27	34,42
	Importe	Importe
Total pagos realizados	3.936.034,13	9.068.685,50
Total pagos pendientes	330.913,83	371.150,19



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL 2022.

La Entidad desarrolla diversas actividades dentro del ámbito de las competencias que tiene asignadas que pueden agruparse de la siguiente manera:

- Promoción y adquisición de viviendas de protección pública.
 - Administración del parque de viviendas municipal.
 - Gestión de ayudas a la rehabilitación.
 - Intermediación de vivienda vacía a través de su programa Alokabide.
 - Gestión de ámbitos urbanísticos.
-
- Promoción y adquisición de viviendas de protección pública.

Con el fin de seguir incrementando la oferta de viviendas de protección pública en régimen de alquiler, durante el año 2022 se ha impulsado el expediente para las obras de rehabilitación y construcción de 15 apartamentos para mayores en el edificio sito en la calle Kanpandegi 2, estando el proyecto de ejecución en fase de redacción.

Además de la promoción anterior, se ha encargado la redacción de varios proyectos para intervenir en diferentes promociones que ya gestiona la Entidad en régimen de arrendamiento con el fin de mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética de esas viviendas.

Respecto de los alojamientos dotacionales que se cedieron en derecho de habitación, y tras la decisión del Consejo de no seguir cediéndolos en dicho régimen, a lo largo del 2022 se ha devuelto a los habitacionistas un total de 1.002.523,75 euros para recuperar 4 apartamentos en Berio, 2 en Ategorrieta y 6 en Benta Berri, para cederlos en alquiler.

Por último, y aunque no es una actuación inversora, señalar que el Consejo de Administración de fecha 3 de octubre de 2022 acordó imponer a la empresa Obras y Promociones IZA, S.A. una sanción por cuantía de 1.163.862,23 euros por el incumplimiento del plazo de ejecución del contrato de ejecución de las obras de construcción del edificio de apartamentos para mayores en Intxaurre.

La cantidad anterior se deducirá en primer lugar de la obra pendiente de abonar (28.399,11 euros de acuerdo con la certificación final propuesta por los servicios técnicos de Donostiako Etxegintza) y subsidiariamente de la garantía definitiva (aval constituido por 202.481,25 euros), siendo objeto de la correspondiente reclamación en la cuantía que exceda de la garantía.



- Administración del parque de viviendas municipal.

En el año 2022 se procedió al derribo de tres edificios de 10 viviendas cada uno en la Calle Amara que gestionaba la Entidad en régimen de alquiler. Como consecuencia de ello, se ha reducido el número de viviendas que conforma el parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler, de tal manera que cuenta con 1.507 viviendas de protección oficial, además de 283 alojamientos dotacionales para jóvenes y 147 alojamientos dotacionales para mayores.

La ocupación media en el año 2022 ha sido del 94% en las viviendas de protección pública, del 63% en los alojamientos dotacionales para mayores y del 83% en los alojamientos para jóvenes. No obstante, estas medias hay que matizarlas.

Así, en las promociones de viviendas de protección oficial en las que las rotaciones de inquilinos son inexistentes o escasas, los porcentajes de ocupación están por encima del 95%. Pero cuando una vivienda se libera, se necesita un periodo de tiempo más o menos prolongado para su reacondicionamiento y para la selección del nuevo inquilino, lo que condiciona el porcentaje de ocupación. Algo similar ocurre con las nuevas promociones, en las que la selección de los inquilinos exige una tramitación larga.

En el caso de los apartamentos para mayores, la ocupación de Marrutxipi es del 98%, pero la media baja hasta el 63% debido a que los apartamentos en derecho de habitación que se recuperan tardan un plazo de tiempo más o menos largo hasta su ocupación.

La situación de los apartamentos para jóvenes es diferente, ya que las rotaciones son mucho mayores en estos apartamentos oscilando las ocupaciones entre el 78% y el 88%.

Los alquileres medios han sido 315 euros para las viviendas de protección oficial, 265 euros para los alojamientos dotacionales para mayores y 270 euros para los alojamientos dotacionales para jóvenes.

En el caso de las viviendas de protección oficial las medias también hay que matizarlas. Así, las viviendas de las promociones más antiguas que no se revisan tienen rentas medias que oscilan en torno a los 245 euros al mes, una media similar a la de las viviendas de las promociones nuevas, en las que la baremación ha dado como resultado una disminución de las rentas. En cambio, en las promociones más nuevas en las que se han dado revisiones de contratos, las rentas medias están en 365 euros.

La Entidad gestiona también 387 garajes que se ceden en alquiler a un precio medio de 62 euros, siendo su ocupación de tan sólo un 52% y 8 trasteros a un precio medio de 45 euros, de los que sólo se alquilan dos.

También tiene cedidos en derecho de habitación 149 de los 197 alojamientos dotacionales para mayores que inicialmente se cedieron en dicho régimen. La deuda que tiene contraída la Entidad con los habitacionistas a finales del 2022 es de 12.184.540,37 euros.

La cifra anterior se obtiene al añadir al precio que pagaron inicialmente los habitacionistas la diferencia entre el incremento por el IPC acumulado a su favor y la depreciación que sufren los alojamientos, contados ambos desde la fecha de adquisición. Así, a los 10.312.872,51 euros que pagaron los habitacionistas por los 149 apartamentos hay que añadirle 3.242.597,49 euros, que se corresponde con el IPC acumulado desde la fecha de adquisición y descontarle 1.370.929,63 euros.



La Entidad actúa asimismo como administrador de fincas repercutiendo a los inquilinos los correspondientes gastos de comunidad. Así, además de la renta, se les gira mensualmente una cuota fija que comprende los gastos de mantenimiento de las zonas comunes, así como el gasto en concepto de disponibilidad por el agua caliente sanitaria y la calefacción en las comunidades con caldera centralizada. También se les gira los consumos individuales en concepto de agua caliente sanitaria, calefacción y agua fría, en caso de que corresponda.

De esta forma, durante el 2022, pendiente de la liquidación definitiva, se les ha girado una media de 53 euros al mes en concepto de gastos fijos de comunidad. No obstante, y dependiendo de los servicios que se prestan en cada promoción, dichos gastos varían mucho. Así, en las promociones peor dimensionadas o con caldera comunitaria esos gastos de comunidad, sin tener en cuenta los consumos, oscilan entre los 53 y los 108 euros al mes; mientras que en las demás promociones dichos gastos oscilan entre 14 y los 53 euros al mes.

Por último, también se les gira el IBI anual repartido en doce mensualidades, excepto en los alojamientos dotacionales que están exentos. El importe mensual es de 20 euros de media, excepto en las promociones nuevas y durante los tres primeros años en los que hay una bonificación del 50%.

- Gestión de ayudas a la rehabilitación.

En cuanto a la actividad del impulso de la rehabilitación del patrimonio edificado que tiene encomendada, la Entidad firmó el 3 de junio de 2014 un convenio con el Ayuntamiento para la gestión de la Ordenanza para la concesión de subvenciones para la accesibilidad y rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas de San Sebastián que aprobó el Pleno del Ayuntamiento el 28 de junio de 2018.

Las subvenciones se abonan directamente por el Ayuntamiento contabilizándose en las correspondientes partidas presupuestarias municipales y sin tener reflejo contable en las cuentas de la Entidad.

El presupuesto inicial para la convocatoria de ayudas a la rehabilitación en el año 2022 fue de 1.680.000,00 euros, de los cuales se han dispuesto 1.660.739,65 euros hasta el 31 de marzo de 2023 para la resolución, tanto provisional como definitiva, de 170 expedientes.

Por otro lado, se han resuelto negativamente 69 expedientes por no cumplir condiciones y 2 expedientes están pendientes de resolución por falta de documentación, con lo que en total han sido 241 las solicitudes registradas en el 2022.

A continuación, se muestra un resumen de cómo se ha distribuido por conceptos subvencionables el presupuesto utilizado en el 2022 así como el porcentaje promedio que ha supuesto la subvención sobre el presupuesto de la obra a subvencionar.

CONCEPTO SUBVENCIONABLE	Solicitud	Subvención		Presupuesto	Subv/Ppto
Accesibilidad	39	492.467,03 €	29,65%	4.075.075,45 €	12,08%
Accesibilidad zonas preferentes	31	766.953,40 €	46,18%	4.140.592,10 €	18,52%
Obras requeridas por la inspección técnica del edificio	39	341.615,00 €	20,57%	5.290.663,68 €	6,46%
Adecuación vivienda para su alquiler a través de ALOKABIDE	0	0,00 €		0,00 €	0,00%
Carpinterías exteriores	57	56.852,72 €	3,42%	3.415.982,95 €	1,66%
Adecuación de vivienda: movilidad reducida o mayores de 65 años	4	2.851,50 €	0,17%	14.257,50 €	0,20%
TOTAL	170	1.660.739,65 €	100,00%	13.832.395,14 €	

- Intermediación de vivienda vacía a través de su programa Alokabide.

Otro de los servicios que viene prestando la Entidad consiste en la intermediación de vivienda vacía a través de su programa Alokabide.

La Entidad saca al mercado privado de alquiler viviendas de particulares a unos precios inferiores a los de mercado ofreciendo a los propietarios un servicio de asesoramiento y acompañamiento, así como los seguros de multirriesgo del hogar e impagados.

El coste de estos seguros ha sido de 49.386,46 euros en el año 2022, quedando pendiente de pago los seguros de diciembre por 3.844,17 euros.

La tendencia de los últimos años indica una disminución paulatina, año tras año, del número de viviendas de particulares gestionadas por este programa, perdiéndose 26 viviendas en el año 2022. Así, el número de viviendas que se gestionan en Alokabide a finales de 2022 es de 257, lo que implica una reducción del 30% en el número de viviendas captadas respecto a las cifras del 2016, en las que el programa llegó a gestionar 369 con objeto de movilizar la vivienda vacía en Donostia.

Los precios medios de alquiler se sitúan en torno a los 608 euros al mes, frente a los 610 euros del año anterior.

- Gestión de ámbitos urbanísticos.

Desde el Departamento de Gestión Urbanística se viene dando continuidad a actuaciones vinculadas a la gestión de suelos que ya se venían desarrollando en los ejercicios anteriores, así como nuevas actuaciones de gestión que se vienen efectuando en coordinación con distintos Departamentos municipales.

En lo que a actuaciones que ya se venían efectuando se refiere, en el ámbito de Txomin Enea en la actualidad se siguen efectuando trabajos vinculados a la gestión y control de la concesión urbanística a la UTE Txomin Enea en forma de materialización de acuerdos con el concesionario, resolución de multitud de incidencias relacionadas con el control y seguimiento de las obras, seguros, informes sobre devolución de avales a la UTE concesionaria y resoluciones sobre los mismos, resolución de incidencias vinculadas a la gestión de las personas que fueron realojadas en el ámbito, gestiones vinculadas a la solución de afectados por las incidencias propias de las obras, formalización de convenios y acuerdos, entre otras.

Especial significación tienen, en estos momentos, las actuaciones orientadas a la finalización de las obras de urbanización del ámbito y su recepción, así como las incidencias tendentes a la resolución de incidencias y siniestros vinculados a dichas obras y regularización jurídica de los suelos destinados a dominio público de dicho ámbito.

Mientras que, en el ámbito de Eskuzaitzeta, se siguen efectuando labores vinculadas a la coordinación de las obras de urbanización, gestiones de coordinación con el otro operador de parcelas actuante (Sprilur S.A), seguimiento de compromisos con los adquirientes de parcelas en el ámbito, elaboración de Pliegos para la venta de parcelas y actuaciones vinculadas a la comercialización de nuevas parcelas, evaluaciones económicas vinculadas al proyecto, así como labores continuas de información a los posibles interesados.



En lo que a otras actuaciones se refiere se ha conseguido efectuar el derribo efectivo de los inmuebles de titularidad municipal sitos en los números 11-13 y 17 de la calle Amara evitando la situación de riesgo que los mismos generaban tanto para sus ocupantes como para los viandantes. Asimismo, se viene coordinando, la gestión de los pleitos existentes con algunos de los antiguos ocupantes de las viviendas derribadas que desestimaron la formalización de los acuerdos que fueron alcanzados con el resto de los afectados.

Además, relacionado con el proyecto de renovación de la red de telecomunicaciones de la Parte Vieja, se vienen efectuando trabajos vinculados a la gestión de dicho proyecto como reuniones de coordinación con distintos departamentos, labores de información al conjunto de las Comunidades de Propietarios, coordinación de las obras y de los expedientes administrativos y presupuestarios que permiten la materialización de estas.

Igualmente significar que, vinculados a las labores de gestión, se viene coordinado el conjunto de actuaciones vinculadas a la gestión del Proyecto municipal de fomento de actuación de rehabilitación del barrio de Alza y, más en concreto, vinculado a la actuación de rehabilitación integral de sus inmuebles vinculado al Programa de ayudas del Gobierno Vasco destinado a tal fin (coordinación de expedientes administrativos y presupuestarios, información a afectados, coordinación con el Gobierno Vasco de la actuación,...).

Por último, hay que indicar que se vienen desarrollando otros trabajos de gestión vinculados a otros expedientes provenientes del Departamento de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de San Sebastián.

RESULTADO ECONOMICO DE LAS ACTIVIDADES EN EL 2022.

El importe neto de la cifra de negocios se nutre principalmente de los ingresos propios de la administración del parque municipal de viviendas de protección pública en régimen de alquiler.

Las partidas recurrentes todos los años se corresponden con:

- los ingresos por arrendamientos de las viviendas que han ascendido a 6.495.087,08 euros;
- los ingresos por arrendamientos de los garajes por 137.200,92 euros;
- los ingresos por arrendamiento de los trasteros por 727,86 euros;
- los gastos de comunidad, así como otros suministros y servicios municipales, repercutidos a los inquilinos por 1.622.429,79 euros;
- el Impuesto sobre Bienes Inmuebles repercutible según contrato por 284.985,73 euros;
- los suministros y servicios que se contratan por cuenta de las comunidades de más de un propietario y que luego se les repercute por 180.533,60 euros;
- los gastos de comunidad y de otros servicios que se giran a terceros por los locales que ocupan por 60.167,86 euros.

Con respecto al año anterior se ha producido un incremento de la cifra de negocios del 6,9%. Esta subida de algo más de medio millón de euros se ha debido fundamentalmente a tres hechos:

En primer lugar, los ingresos por alquileres han experimentado una subida por la actualización de las rentas en un 2%, que es la subida máxima permitida por ley para paliar los efectos de la inflación.

En segundo lugar, la puesta en marcha de las nuevas promociones en Jolastokieta e Intxaurreondo así como el incremento de la ocupación en Txomin Enea y en los apartamentos para jóvenes, en Argel y para mayores que han incrementado la facturación por alquileres.



Y, por último, la fuerte subida de los precios del gas y la electricidad que han provocado un incremento del 20% en el importe de los recibos que se giran a los inquilinos en concepto de gastos de comunidad

Del total de 8.371.643,53 euros de los conceptos facturados en el 2022, ya sea renta u otros gastos asimilados, hay recibos no cobrados por importe de 627.590,16 euros, lo que supone un porcentaje de impagados del 7,5%, cifra algo superior a la del año pasado que fue del 7,08%.

Por conceptos, los recibos por renta impagados suponen 486,739,58 euros.

El total de las deudas pendientes de cobro a fin de año asciende a 3.707.861,03 euros, entre los cuales hay recibos renovados, mediante los correspondientes reconocimientos de deuda, por 742.796,15 euros, los cuales se irán girando a partir del 2023 y hasta el 2057. No obstante, hay deudores que ya no tienen el contrato en vigor y cuya deuda asciende a 977.321,84 euros.

Se provisionan todos los recibos con una antigüedad superior al año, aunque estén renovados, una vez descontadas las fianzas y los anticipos que pudiera haber. La provisión para impagados en cuentas asciende a 2.705.926,54 euros, una vez efectuada la dotación para insolvencias de este año por 306.667,65 euros.

En cuanto a los gastos de personal, se ha producido una subida del 11,24% que se explica por las tres nuevas contrataciones de personal, así como por el incremento del 3,5% de las retribuciones del personal municipal aprobado por la Junta de Gobierno Local el 22 de noviembre de 2022 y el abono de trienios. La plantilla media de la Entidad en el 2022 ha sido de 34 personas mientras que los puestos de trabajo presupuestados han sido 31.

En lo que se refiere a los gastos propios de la administración del parque de viviendas, y dentro de la partida de servicios exteriores, el incremento de casi el 16% se ha debido al incremento de los precios de la electricidad y del gas que ha provocado el incremento de los suministros y otros servicios, ya que el resto de los conceptos se han mantenido similar al año anterior. No obstante, el precio del alquiler de los locales para la sede y la oficina de atención al público si ha experimentado una subida del 12% situándose en 260.000,00 euros al año.

Todo ello ha propiciado la obtención de un resultado de explotación positivo, sin tener en cuenta la subvención del Ayuntamiento de San Sebastián por un importe de 619.844,76 euros.

Los gastos financieros por los intereses de los préstamos que financian las promociones han sido inferiores a los del año anterior debido a que los tipos de interés se han mantenido bajos. Ello también ha provocado que los ingresos por los intereses subvencionados por el Gobierno Vasco también hayan sido menores.

No obstante, los gastos financieros por los intereses de la deuda con los habitacionistas, aunque se han reducido casi un 15%, siguen siendo muy altos debido a la inflación, llegando a 571.384,71 euros. Como consecuencia de ello, el resultado financiero negativo ha sido algo inferior al del año pasado, situándose en 1.148.093,02 euros.

Por tanto, además de las aportaciones municipales para clases de euskera por 3.380,00 euros, para el seguro de todo riesgo daños materiales por 81.356,12 euros, para la subida salarial por 28.508,00 euros y la tarifa por la encomienda de la actuación relacionada con la fibra de la Parte Vieja por 179.436,31 euros, para que el resultado del ejercicio 2022 no de un resultado negativo, la Entidad ha contabilizado como otros ingresos de explotación una aportación del Ayuntamiento de San Sebastián por importe de 289.985,10 euros.



Teniendo en cuenta todo lo anterior, y como ente dependiente del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián que se ha financiado mayoritariamente con ingresos de mercado en un porcentaje del 90% en el 2022, medido de acuerdo con los criterios que aplica el SEC 95, la Entidad cumple con el principio de estabilidad presupuestaria toda vez que no incurre en pérdidas cuyo saneamiento requiera la dotación de recursos no previstos en el escenario de estabilidad del propio Ayuntamiento.

FINANCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EN EL 2022.

Sin tener en cuenta ni las ayudas económicas que el Ayuntamiento ha concedido a través de la Entidad para fomentar la promoción privada de obras de rehabilitación de edificios residenciales y viviendas del municipio de San Sebastián y que se pagan en su totalidad directamente por el propio Ayuntamiento, ni las inversiones en vivienda con destino al arrendamiento protegido que se financian con subvenciones del Gobierno Vasco y préstamos, prácticamente la única fuente de ingresos recurrente de la Entidad son las rentas que percibe en concepto de alquileres, gastos de comunidad y otros gastos asimilados a rentas. De ahí la importancia de controlar la morosidad.

Con esos ingresos la Entidad cubre los gastos de personal de los diferentes servicios y los de funcionamiento ordinario de las distintas actividades, así como los intereses de los préstamos que se utilizan para financiar las promociones en alquiler; no obstante, no genera los recursos suficientes para pagar la totalidad de la amortización de esos mismos préstamos.

Así, en el año 2022 se han amortizado préstamos por un importe de 5.216.194,87 euros, mientras que los recursos generados por diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes han sido de 1.749.556,86 euro, sin tener en cuenta aportación corriente para cubrir las pérdidas del ejercicio. Por lo tanto, para poder hacer frente al pago de la amortización de los préstamos, la Entidad ha precisado en el 2022 de una aportación corriente del Ayuntamiento de San Sebastián por 2.790.000,00 euros.

EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

La Entidad, en tanto se mantengan las ayudas financieras del Gobierno Vasco al arrendamiento protegido, podrá continuar desarrollando la política municipal dirigida a incrementar el parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler para atender una demanda creciente de solicitantes de vivienda en régimen de arrendamiento. No obstante, las aportaciones anuales del Ayuntamiento serán del todo necesarias para poder hacer frente a las obligaciones derivadas de la amortización de los préstamos.

Durante el año 2023 se encargará la redacción de los proyectos que permitan el desarrollo de promociones de vivienda de protección pública en alquiler en los siguientes ámbitos:

- IB.22 El Infierno: 135 VPO y 23 alojamientos dotacionales.
- IB.12 Illarra: 95 VPO Y 36 tasadas.

Para financiar dichos proyectos la Entidad solicitará al Gobierno Vasco las correspondientes ayudas financieras consistentes en subvenciones al arrendamiento y préstamos subvencionados.

En cuanto a la promoción, se iniciarán las obras de construcción de 15 nuevos alojamientos dotacionales para personas mayores en la Parte Vieja (Kanpandegi 2), las cuales se financiarán en su mayor parte con las ayudas financieras del Gobierno Vasco obtenidas mediante Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda de fecha 03 de enero de 2023.



Por otro lado, se van a adjudicar en breve las obras para la sustitución o reparación de las carpinterías, alféizares y otros elementos en Basotxiki 1-3-5 y Zarategi 71, obra que se financiará con una aportación del Ayuntamiento concedida en 2022.

También se han encargado otros proyectos para llevar a cabo grandes intervenciones y mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética en algunas promociones de viviendas que gestiona Donostaiko Etxegintza en alquiler. Pero, en este caso, sólo se dispone de financiación para licitar las obras de reparación de la fachada y cubierta en Zarategi 84-86-88. Dicha financiación procede de un préstamo que ya formalizó la Entidad así como de una subvención procedente de los fondos Next Generation.

El importe de la deuda con las entidades financieras que acumula la Entidad a finales del 2022 asciende a 69,6 millones de euros, deuda que está avalada por el Ayuntamiento de San Sebastián. El ritmo de amortización previsto de esa deuda puede verse en el siguiente cuadro:

Suma de Valor	Columna			
Años	Amortización	Interés no subv.	Interés subv.	Total general
2023	5.696.717,92 €	651.455,12 €	482.985,59 €	6.831.158,63 €
2024	5.792.800,16 €	604.942,94 €	447.718,64 €	6.845.461,74 €
2025	5.850.462,04 €	547.281,15 €	423.200,02 €	6.820.943,21 €
2026	5.899.770,94 €	488.378,84 €	396.636,08 €	6.784.785,87 €
2027	5.681.892,50 €	430.244,91 €	373.793,59 €	6.485.931,00 €
2028	5.382.489,82 €	375.745,97 €	348.649,39 €	6.106.885,18 €
2029	5.434.267,53 €	325.182,36 €	321.025,41 €	6.080.475,30 €
2030	5.174.111,11 €	279.996,13 €	287.318,14 €	5.741.425,38 €
2031	3.995.157,11 €	234.983,85 €	255.469,07 €	4.485.610,02 €
2032	2.552.095,95 €	201.796,23 €	235.640,09 €	2.989.532,26 €
2033	2.357.414,54 €	176.330,15 €	213.775,38 €	2.747.520,07 €
2034	1.898.361,42 €	152.299,04 €	193.222,16 €	2.243.882,62 €
2035	1.404.356,77 €	142.071,05 €	156.655,20 €	1.703.083,02 €
2036	1.254.370,23 €	133.100,44 €	126.499,23 €	1.513.969,89 €
2037	1.151.159,77 €	117.609,37 €	117.026,87 €	1.385.796,00 €
2038	1.166.291,73 €	102.477,41 €	107.460,31 €	1.376.229,44 €
2039	1.188.748,86 €	71.969,14 €	44.541,64 €	1.305.259,65 €
2040	1.088.968,07 €	51.149,13 €	14.717,33 €	1.154.834,53 €
2041	802.355,67 €	43.276,13 €	11.812,68 €	857.444,48 €
2042	809.192,37 €	34.901,88 €	0,00 €	844.094,25 €
2043	814.379,10 €	29.715,16 €	0,00 €	844.094,25 €
2044	806.707,26 €	24.245,69 €	0,00 €	830.952,95 €
2045	824.769,86 €	19.324,39 €	0,00 €	844.094,25 €
2046	830.056,43 €	14.037,82 €	0,00 €	844.094,25 €
2047	835.376,89 €	8.717,36 €	0,00 €	844.094,25 €
2048	682.573,10 €	3.825,55 €	0,00 €	686.398,64 €
2049	228.495,23 €	304,31 €	0,00 €	228.799,54 €
Total general	69.603.342,37 €	5.265.361,51 €	4.558.146,81 €	79.426.850,68 €



Por otro lado, la deuda que acumula Donostiako Etxegintza con los habitacionistas asciende a 12,2 millones de euros. Esto se debe a que la Entidad financió las promociones destinadas a cederlas en derecho de habitación con el canon que pagaron los habitacionistas por el disfrute del derecho de habitación.

En cuanto a la administración del parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler, se continua con el proceso de revisión de los contratos de arrendamiento cuyo plazo de vencimiento esté próximo a terminar para comprobar que quienes ocupan las viviendas cumplan con las obligaciones derivadas de sus contratos de arrendamiento y con los requisitos para seguir ocupando una vivienda, adecuando, en su caso, el alquiler a sus ingresos. Con ello se persigue que las viviendas de protección pública sean ocupadas por las personas que realmente más lo necesitan, además de recaudar las cantidades adeudadas por los inquilinos morosos y de reducir la morosidad.

En este punto, remarcar que los procesos de adjudicación se están efectuando mediante baremación lo cual está provocando un descenso de los ingresos por alquileres al ser la renta de los solicitantes el criterio preponderante a la hora de adjudicar las viviendas.

Otro reto importante en las comunidades de inquilinos, una vez establecidos unos criterios de funcionamiento uniformes, es continuar con el control de los gastos de comunidad con el fin de ajustar en lo posible las cuotas que deben pagar los inquilinos por dicho concepto, lo cual producirá un alivio para muchas familias y una menor morosidad.

Por otro lado, algunas promociones tienen ya una cierta antigüedad y, además de las tareas de mantenimiento habituales, es preciso seguir acometiendo obras de reparación en determinados elementos comunes de los edificios, no solo para mejorar su habitabilidad y accesibilidad, sino también para evitar deterioros mayores y alargar su vida útil.

Para financiar la extinción de derechos de habitación a lo largo del 2023, la Entidad tiene previsto una partida de 725.000,00 euros que se financia con parte de un préstamo ya formalizado.

En cuanto a las ayudas a la rehabilitación, el Ayuntamiento no tiene previsto abrir una nueva convocatoria de ayudas para el próximo año. No obstante, la Entidad ha firmado un convenio con el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco por el que asume las funciones de oficina de rehabilitación y entidad colaboradora en los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por la Unión Europea-Next Generation-EU y de las líneas 1 y 2 de medidas financieras de la Orden de 21 de julio de 2021 del Gobierno Vasco para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética. A cambio, la Entidad percibirá las correspondientes ayudas financieras que permitan cubrir los costes en los que haya incurrido.

Relacionado con lo anterior, y como parte del proyecto de regeneración urbana integral del barrio de Altza, la Entidad va a poner en marcha una oficina de proximidad en dicho barrio con el objeto de sensibilizar y captar a la ciudadanía, ofreciendo un servicio de acompañamiento dirigido a las comunidades de vecinos que acometan actuaciones de rehabilitación de sus edificios de viviendas. Para ello el Ayuntamiento ha afectado a la Entidad el local de su titularidad situado en Roteta Goikoa 21 y le ha reservado en su presupuesto para el 2023 una partida por importe de 482.053,59 euros.

Por último, durante el 2023 concluirán las obras para el despliegue de la fibra óptica en la Parte Vieja para lo cual el Ayuntamiento ha aprobado en marzo de 2023 una modificación de la tarifa de la actuación situándola en 923.792,42 euros.



En Donostia/San Sebastián, a 21 de abril de 2023, los abajo firmantes, que componen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de DONOSTIAKO ETXEGINTZA- ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA, formulan las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de dicha Entidad correspondiente al ejercicio anual 2022.

P.O.



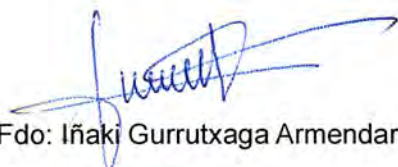
Fdo: Eneko Goia Laso



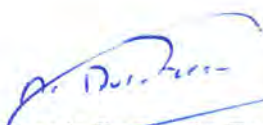
Fdo: Nekane Arzallus Iturriza



Fdo: Aitziber San Roman Abete



Fdo: Iñaki Gurrutxaga Armendariz



Fdo: Ricardo Burutarán Ferré



Fdo: Olaia Duarte Lopez



Fdo: Duñike Agirrezalaga Ugarte



Fdo: David De Miguel

P.O.



Fdo: Mikel Lezama Zubeldia



Fdo: Bixente Mirena Sacristán Esteban





Donostiako Etxegintza

DONOSTIAKO ETXEGINTZA - ENPRESA ERAKUNDE PUBLIKOA

2022ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari
dagozkion Urteko Kontuak eta Kudeaketa
Txostena



**2022ko EKITALDIAREN AMAIERAKO BALANTZEA**

(eurotan)

AKTIBOA	Memoriarako oharrak	22-12-31n	21-12-31n
A) AKTIBO EZ-KORRONTEA		159.549.746,26	162.810.832,99
I. Ibilgetu ukiezina	4.1-7	67.303,26	45.785,47
5. Aplikazio informatikoak		67.303,26	45.785,47
II. Ibilgetu materiala	4.2-5	1.262.983,78	1.346.321,68
1. Lursailak eta eraikuntzak		1.238.272,50	1.317.174,63
2. Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materialak		24.711,28	29.147,05
III. Higiezineta inbertsioak	4.3-6	158.210.459,22	161.409.725,84
2. Eraikuntzak (lurzorua eta eraikuntza)		158.160.349,96	161.401.876,97
3. Abian diren eraikuntzak eta orubeen egokitzapena		50.109,26	7.848,87
V. Epe luzerako finantza inbertsioak	4.5-9	9.000,00	9.000,00
5. Bestelako finantza aktiboak		9.000,00	9.000,00
B) AKTIBO KORRONTEA		9.229.164,19	8.171.800,64
II. Izakinak	4.6-10	111.194,56	111.194,56
4. Produktu amaituak		111.194,56	111.194,56
III. Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	4.5-9	3.744.666,12	3.873.105,46
1. Salmenten eta zerbitzугintzen ondoriozko bezeroak, epe laburrera		1.001.935,59	710.906,24
3. Hainbat zordun		1.060.966,08	1.222.958,70
4. Langileak		7.845,00	11.745,00
5. Zerga korrontearengatik aktiboak		7.009,22	7.451,46
6. Beste kreditu batzuk administrazio publikoekin		1.666.910,23	1.920.044,06
V. Epe laburrerako finantza inbertsioak	4.5-9	1.990,06	6.376,95
5. Bestelako finantza aktiboak		1.990,06	6.376,95
VI. Epe laburreko periodifikazioak		110.052,78	114.055,61
VII Eskudirua eta bestelako aktibo likido baljokideak	4.5-9	5.261.260,67	4.067.068,06
1. Diruzaintza		5.261.260,67	4.067.068,06
GUZTIRA AKTIBOA (A+B)		168.778.910,45	170.982.633,63

Erantsitako memorian jasotako oharrak 2022ko abenduaren 31ko balantzearen zati dira



**2022ko EKITALDIAREN AMAIERAKO BALANTZEA**

(eurotan)

ONDARE GARBIA ETA PASIBOA	Memoriarako oharak	22-12-31n	21-12-31n
A) ONDARE GARBIA		68.354.074,57	65.330.264,93
A-1) Funts propioak	9	(3.054.089,59)	(3.775.569,55)
V. Aurreko ekitaldien emaitzak		(4.788.532,04)	(4.882.919,24)
Gerakina		3.551.430,45	3.440.476,16
Aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak		(8.339.962,49)	(8.323.395,40)
VI. Bazkideen bestelako ekarpenak	9	1.734.442,45	996.395,40
VII. Ekitaldiko emaitza		0,00	110.954,29
A-3) Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	4.11-13	71.408.164,16	69.105.834,48
B) PASIBO EZ-KORRONTEA		92.236.774,55	98.486.611,33
II. Epe luzerako zorrak	4.5-9	76.919.095,83	83.060.499,78
2. Kreditu erakundeekiko zorrak		63.906.622,18	69.587.526,06
5. Bestelako finantza pasiboak		13.012.473,65	13.472.973,72
IV. Zerga geroratuaren ondoriozko pasiboak		7.660.049,47	7.619.421,55
V. Epe luzerako periodifikazioak	9	7.657.629,25	7.806.690,00
C) PASIBO KORRONTEA		8.188.061,33	7.165.757,37
III. Epe laburrerako zorrak	4.5-9	6.044.895,89	5.313.231,43
2. Kreditu erakundeekiko zorrak		5.725.215,13	5.254.940,45
5. Bestelako finantza pasiboak		319.680,76	58.290,98
IV. Taldeko enpresekiko eta elkartuekiko epe laburrerako zorrak	4.12-9-15	1.117.756,00	1.117.756,00
V. Merkataritza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak	4.5-9	876.348,69	517.928,33
1. Epe laburrerako hornitzaileak		382.213,35	312.256,28
3. Hainbat hartzekodun		337.900,72	63.933,97
4. Langileak (ordaintzeko dauden ordainsariak)		99,45	(66,00)
6. Administrazio Publikoekiko beste zor batzuk		105.551,87	88.805,70
7. Bezeroen aurrerakinak		50.583,30	52.998,38
VI. Epe laburreko periodifikazioak	9	149.060,75	216.841,61
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA, GUZTIRA (A+B+C)		168.778.910,45	170.982.633,63

Erantsitako memorian jasotako oharak 2022ko abenduaren 31ko balantzearen zati dira





GALDU-IRABAZIEN KONTUA
2022ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona
(eurotan)

(ZOR)/HARTZEKO	Memoriarako oharrak	22-12-31n	21-12-31n
A) ERAGIKETA JARRAITUAK			
1. Negozio zifraren zenbateko garbia	4.8-12	8.781.132,84	8.230.640,96
a) Salmentak		8.781.132,84	8.230.640,96
3. Enpresak bere aktiborako egindako lanak	12	35.605,39	14.209,08
4. Hornikuntzak		(160.124,01)	(63.986,30)
c) Beste enpresa batzuek egindako lanak		(160.124,01)	(63.986,30)
5. Beste ustiapen sarrera batzuk	13	669.122,76	428.650,96
a) Sarrera osagarriak eta kudeaketa arrunteko bestelakoak		16.401,34	1.034,40
b) Ekitaldiaren emaitzan txertatutako ustiapeneko dirulaguntzak		652.721,42	427.616,56
6. Langile gastuak	4.10	(1.963.801,43)	(1.765.354,83)
a) Soldatak, ordainsariak eta antzekoak		(1.479.989,36)	(1.328.225,87)
b) Gizarte kargak	12	(483.812,07)	(437.128,96)
7. Bestelako ustiapen gastuak	12	(4.470.365,50)	(3.831.350,37)
a) Kanpoko zerbitzuak		(3.756.842,76)	(3.242.318,87)
b) Tributuak		(406.749,66)	(384.004,02)
c) Merkataritza eragiketen ondoriozko homiduren galerak, narriadura eta aldakuntza	9,12	(306.666,55)	(205.027,48)
d) Kudeaketa arrunteko bestelako gastuak		(106,53)	
8. Ibilgetuaren amortizazioa	5,6,7	(3.359.755,49)	(3.212.424,58)
9. Ibilgetu ez-finantzarioko dirulaguntzen eta bestelakoen egozpena	4.11-13	1.449.566,15	1.272.023,59
11 Ibilgetua besterentzearen ondoriozko emaitza eta narriadura	9	149.296,68	149.060,75
a) Narriadurak eta galerak		235,93	
b) Besterentzearen ondoriozko emaitzak eta beste batzuk		149.060,75	149.060,75
Beste emaitza batzuk	12	17.415,63	130.766,23
A.1) USTIAPENAREN EMAITZA		1.148.093,02	1.352.235,49
12 Finantza sarrerak	12	125.595,80	217.520,83
b) Balore negoziagarriak eta bestelako finantza tresnak		125.595,80	217.520,83
a.1.) Hirugarren batzuenak		0,69	14.463,28
a.2) Eusko Jauriaritzarekin hitzartutako maileguen interesen ondoriozko dirulaguntzak		125.595,11	203.057,55
13 Finantza gastuak	12	(1.273.688,82)	(1.458.802,03)
b) Hirugarren batzuekiko zorren ondoriozkoak		(1.273.688,82)	(1.458.802,03)
A.2) FINANTZA EMAITZA		(1.148.093,02)	(1.241.281,20)
A.3) ZERGA AURREKO EMAITZAK		0,00	110.954,29
A.4) ERAGIKETA JARRAITUEN ONDORIOZKO EKITALDIKO EMAITZA		0,00	110.954,29
A.5) EKITALDIAREN EMAITZA		0,00	110.954,29

Erantsitako memorian jasotako oharrak 2022ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiko Galdutirabazien kontuaren zati dira





AITORTUTAKO DIRU SARREREN ETA GASTUEN EGOERA ORRIA

2022ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona
(eurotan)

Memoriarako oharak		2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
A) Galdu-irabazien kontuaren emaitza.		0,00	110.954,29
Ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak			
III. Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	13	3.792.523,75	5.217.446,11
V. Zerga efektua.	13	(91.020,57)	(125.242,75)
B) Ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak guztira (I+II+III+IV+V).		3.701.503,18	5.092.203,36
Galdu-irabazien kontura egindako transferentziak			
VIII. Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	13	(1.449.566,15)	(1.272.023,59)
IX. Zerga efektua.	13	50.392,65	46.131,65
C) Galdu-irabazien kontura egindako transferentziak guztira (VI+VII+VIII+IX)		(1.399.173,50)	(1.225.891,94)
AITORTUTAKO DIRU SARREREN ETA GASTUEN GUZTIZKOA (A + B + C)		2.302.329,68	3.977.265,71





Donostiako Etxegintza

ONDARE GARBIAREN ALDAKETEN EGOERA ORRI GUZTIZKOA
2022ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona

(eurotan)

	Aurreko ekit. Emaitzak	Bazkideen bestelako ekarpenak	Ekitaldiko emaitza	Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	GUZTIRA
A SALDOA, 2020. URTEAREN AMAIERAN	(4.750.250,80)	405.590,09	224.302,10	65.239.523,06	61.119.164,45
B SALDO DOITUA, 2021. URTEAREN HASIERAN	(4.750.250,80)	405.590,09	224.302,10	65.239.523,06	61.119.164,45
I. Aitortutako diru sarrerak eta gastuak, guztira			110.954,29	3.866.311,42	3.977.265,71
II. Eragiketak bazkideekin edo jabeekin					0,00
7. Beste eragiketa batzuk bazkideekin edo jabeekin		590.805,31			
III. Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk	(132.668,44)		(224.302,10)		(356.970,54)
C SALDOA, 20021. URTEAREN AMAIERAN	(4.882.919,24)	996.395,40	110.954,29	69.105.834,48	65.330.264,93
D SALDO DOITUA, 2022. URTEAREN HASIERAN	(4.882.919,24)	996.395,40	110.954,29	69.105.834,48	65.330.264,93
I. Aitortutako diru sarrerak eta gastuak, guztira				2.302.329,98	2.302.329,98
II. Eragiketak bazkideekin edo jabeekin					
7. Beste eragiketa batzuk bazkideekin edo jabeekin		738.047,05			738.047,05
III. Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk	94.387,20		(110.954,29)		(16.567,09)
E SALDOA, 2022. URTEAREN AMAIERAN	(4.788.532,04)	1.734.442,45	0,00	71.408.164,46	68.354.074,87





ESKUDIRU FLUXUEN EGOERA ORRIA
2022ko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona

		Memoriarako oharrak	22-12-31n	21-12-31n
A) USTIAPEN JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK				
1. Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik			2.676.622,10	110.954,29
2. Emaitzaren doikuntzak			2.944.884,03	2.944.884,03
a) Ibilgetuaren amortizazioa (+)	5,6,7		3.359.755,49	3.212.424,58
b) Narriaduragatik egindako balio-zuzenketak (+/-)			306.666,55	205.027,48
d) Dirulaguntzak egozteak (-)	13		(2.102.287,57)	(1.699.640,15)
g) Finantza sarrerak (-)	12		(125.595,80)	(217.520,83)
h) Finantza gastuak (+)	12		1.273.688,82	1.458.802,03
k) Beste sarrera eta gastu batzuk (-/+)			(35.605,39)	(14.209,08)
3. Kapital korrontearen aldaketa			1.090.151,17	2.305.700,28
b) Zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk (+/-)	9		474.494,21	(498.459,76)
c) Beste aktibo korrante batzuk (+/-)	9		8.389,72	1.941,81
d) Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk (+/-)	9		370.803,66	(1.649.252,50)
e) Beste pasibo korrante batzuk (+/-)			236.463,58	4.451.470,73
4. Ustiapen jardueren beste eskudiru fluxu batzuk			(576.711,31)	(570.892,56)
a) Interesen ordainketak (-)	12		(702.307,11)	(788.413,39)
c) Interesen kobrantzak (+)	12		125.595,80	217.520,83
5. Ustiapen jardueren eskudiru fluxuak (+/- 1+/-2+/-3+/-4)			3.190.061,96	4.790.646,04
B) INBERTSIO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK				
6. Inbertsioengatiko ordainketak (-)			(92.013,76)	(2.941.121,34)
b) Ibilgetu ukiezina	7		(49.153,67)	(21.750,22)
c) Ibilgetu materiala	5		(7.254,70)	(4.387,44)
d) Higiezinatiko inbertsioak	6		(35.605,39)	(2.914.983,68)
7. Desinbertsioengatiko kobrantzak (+)			0,00	500,00
e) Bestelako finantza aktiboak	9			500,00
8. Inbertsio jardueren eskudiru fluxuak (7-6)			(92.013,76)	(2.940.621,34)
C) FINANTZAKETA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK				
9. Ondare tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak			4.530.570,80	5.808.251,42
a) Bazkideen ekarpena			738.047,05	590.805,31
e) Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak (+)	13		3.792.523,75	5.217.446,11
10. Finantza pasiboko tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak			(6.434.426,39)	(5.859.423,75)
a) Jaulkipena				
4. Beste zor batzuk (+)			30.393,72	188.187,18
b) Itzulketak eta amortizazioa:				
2. Kreditu erakundeekiko zorrak (-)	9		(5.253.483,86)	(4.912.497,71)
4. Beste zor batzuk (-)	9		(1.211.336,25)	(1.135.113,22)
12. Finantzaketa jardueren eskudiru fluxuak (+/-9+/-10-11)			(1.903.855,59)	(51.172,33)
D) TRUKE TASEN ALDAKETEN ERAGINA				
E) ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIKUNTZA/MURRIZKETA GARBIA				
(+/-5+/-8+/-12+/-D)			1.194.192,61	1.798.852,37
Eskudirua edo baliokideak ekitaldiaren hasieran			4.067.068,06	2.268.215,69
Eskudirua edo baliokideak ekitaldiaren amaieran			5.261.260,67	4.067.068,06





2022KO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA

1. OHARRA. – ENPRESAREN JARDUERA

Donostiako Etxegintza – Enpresa Erakunde Publikoa (aurrerantzean “Erakundea”) Donostiako Udalbatzak 2004ko martxoaren 30ean eta 2004ko uztailaren 27an hartutako erabakien bidez eratu zen. Udalbatzaren lehen bilkura horretan, Etxebizitzaren Udal Patronatuaren estatutuak abenduaren 16ko 57/2003 Legera egokitu eta kalifikatu ziren, *enpresa erakunde publiko* gisa. Bigarrenean, Erakundearen estatutuak behin betiko onartzea erabaki zen.

Ondoren, Udalbatzak, 2011ko apirilaren 29an egindako ohiko bilkuran, erabaki zuen PARVISA sozietate anonimoak garatutako birgaitze integratuko eremuak birgaitzeko eta berritzeko jarduerak zuzenean kudeatzeko modua aldatzea eta enpresa erakunde publiko gisa kudeatzea, —hori ere zuzeneko kudeaketakoa—, Erakundeak birgaitze eta berritze jarduera horiek bere gain hartuz.

Azkenik, Donostiako Udalbatzak 2015eko uztailaren 30eko osoko bilkuran hartutako erabakiaren bidez, aldatu egin zen Udalak Altza eta Molinao ibarbidetako ingurunean eta Loiola/Martutene ingurunean aurreikusitako hirigintza eragiketak kudeatzeko eta egikaritzeko jarduerak zuzenean kudeatzeko modua, baita, oro har, Udalak edo haren mendeko organismoek eta erakundeek hasitako hirigintza politika garatzeko esleitzen dizkieten plan, programa eta ekintza guztiak kudeatzeko eta gauzatzeko modua ere —Donostiako hirigintza kudeatzeko udal lantegia SLk garatzen ditu horiek—. Batean zein bestean, enpresa erakunde publikoaren forma hartu zuten, hori ere zuzeneko kudeaketakoa, eta Erakundeak bere gain hartu zituen jarduera horiek.

Horrenbestez, estatutuen arabera, bere xedea da: herritarrek etxebizitza duin eta egokia izateko duten eskubidea gauzatzeko beharrezkoak diren jarduera guztiak egitea; Udalak eta bere mendeko organismoek eta erakundeek haren hirigintza politika garatzeko Erakundeari esleitzen dizkieten hirigintza eragiketak eta plan, programa eta ekintza guztiak kudeatzea eta egikaritzea; eta hirigintzaren eta lurzoruen arloan kudeaketak eta jarduketak egitea eta elkarlanean aritzea, Udalarekin eta beste erakunde publiko edo pribatu batzuekin. Horretarako, bere kargura ditu honako jarduera hauek, besteak beste:

- a) Eraikinak, etxebizitzak eta bestelako bizitokiak, lokalak eta aparkalekuak edozein titulu bidez eskuratutako lurzoruetan sustatzea, eskuratzea, eraikitzea eta kudeatzea, edozein babes publikoko erregimenetan, erregimen librean edo prezio mugatuan.
- b) Haren titulartasuneko edo titulartasun publikoko ondasun higigarriak edo higiezinak edo partikularrek zein beste erakunde batzuek sustatutakoak —horiekin adostu bada— esleitzea eta, hala badagokie, ematea jabetza erregimenean, azalera jabetzan, alokairuan, biztante eskubidean, emakidan edo bestelako moduren batean egitea.
- c) Hutsik dagoen beste baten etxebizitza errentatzearen edo lagatzearen alde egitea.
- d) Ondare eraikia birgaitzearen alde egitea.





- e) Bere titulartasuneko edo udal titulartasuneko eraikinak eta gainerako ondasun higiezinak administratzea, kontserbatzea, mantentzea eta birgaitzea.
- f) Lurzoruak edozein titulu bidez eskuratzea.
- g) Azterketak egitea eta proiektuak eta planak idaztea.
- h) Hitzarmenak egitea bestelako administrazioekin edo partikularrekin.
- i) Sozietateak edo enpresak sustatzea edo eratzea, bere aldetik zein beste entitate pribatu edo publiko batzuekin batera.
- j) Helburu horietarako esleitzen zaizkion zerbitzuak edo bestelako jarduerak egitea.
- k) Lurralde eta hiri antolamenduko orotariko azterketak, proiektuak eta planak egitea, barnean direla plangintza orokorrekoak eta partzialekoak, hirigintza kudeaketako dokumentuak eta urbanizazio eta eraikuntza proiektuak, bere eskumeneko eremuekin zerikusia dutenak edo Udalaren organo eskudunek esleitzen dizkietenak, betiere udal organoek edo Administrazioako beste organo batzuek dokumentu horiek egiteko eta onartzeko dituzten ahalmenak alde batera utzi gabe.
- l) Lurzorua eta beste ondasun eta eskubide batzuk eskuratzea, kudeatzea eta besterentzea, hirigintza eragiketa integratuak edo bakanak egiteko —garapeneakoak izan, ekipamendukoak izan, barne eraberritzekoak izan edo birgaitzekoak izan—.
- m) Hirigintza eragiketa horiekin lotzen diren urbanizazio, azpiegitura, zerbitzu, zuzkidura edo ekipamenduko proiektuak egikaritzea edo urbanizatzea.
- n) Eragiketa horietan orotariko eraikinak sustatzea, eraikitzea edo eraberritzea, batez ere etxebizitzak, babes publikokoak zein libreak.
- o) Bere jabetzakoak diren, adjudikatzen zaizkion edo agintzen zaizkion orotariko eraikinak, obrak eta zerbitzuak kudeatzea eta ustiatzea.

Sozietatearen helbidea Donostiako Peñaflorida kaleko 14 zenbakiko 1. solairuan dago.

Finantza egoera orriak eurotan formulatzean, Kontabilitate Plan Orokorrean ezarritako irizpideei jarraitu zaie, "4. Erregistratzeko eta baloratzeko arauak" atalean agertzen den bezalaxe.





2. OHARRA. - URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK

2.1.- Irudi zehatza

2022ko ekitaldiko urteko kontuak Erakundearen kontabilitate erregistroetatik lortu dira, eta Kontabilitate Plan Orokorrearekin (Kontabilitate Plan Orokorra onartzen duen azaroaren 16ko 1514/2007 Errege Dekretuaren bidez onartua), 1159/2010 Errege Dekretuaren bidez hari aplikatutako aldaketekin eta kontabilitate arloan indarrean dauden gainerako lege xedapenekin bat etorritik aurkeztu dira, eta Erakundearen ondarearen, finantza egoeraren eta emaitzen irudi zehatza erakusten dute, baita eskudiru fluxuen egoera orrian sartutako fluxuen egiazkotasuna ere.

Irudi zehatza erakusteko kontabilitate arloko lege xedapenak aplikatu behar dira, eta ez dago horretaz salbuesteko arrazoirik.

2022ko ekitaldiari dagozkion Urteko Kontuak, Erakundeko Lehendakariak aurkeztuak, Erakundearen Administrazio Kontseiluak onar ditzan aurkeztuko dira. Kontu horiek inolako aldaketarik gabe onartuko direla uste da.

2.2.- Kontabilitate printzipioak

2022ko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, indarrean dagoen merkataritza legeriari jarraitu zaio —legeria hori jasota dago Merkataritza Kodean, azaroaren 16ko 1514/2007 Errege Dekretuak onartutako Kontabilitate Plan Orokorrean eta 2010eko martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduan, egoera jakin batzuetan jarduten duten enpresa publikoen kontabilitate alderdiak onartzen dituenen—, eta, bereziki, Memoriaren 3. oharrean deskribatutako erregistro eta balorazio araei jarraitu zaie.

2.3.- Ziurgabetasuna baloratzearen eta estimatzearen alderdi kritikoak

Erakundeak 2022ko ekitaldiko urteko kontuak prestatu ditu funtzionatzen ari den enpresaren printzipioaren arabera, eta ez dago hurrengo ekitaldian aktiboen eta pasiboen balioan aldaketa esanguratsurik eragin dezakeen inolako arrisku garrantzitsurik.

Honekin batera doazen urteko kontuetan Erakundearen Zuzendaritzak egindako balioespenak erabili dira kasu batzuetan bertan adierazitako aktibo, pasibo, diru sarrera, gastu eta konpromisoetako batzuk kuantifikatzeko. Zenbatespen horiek, funtsean, honako alderdi hauei buruzkoak dira:

- Aktibo ukiezinen, materialen eta higiezinetakako inbertsioen balio bizitza (5., 6. eta 7. oharrak)
- Kobratu beharreko kontuen saldoen eta finantza aktiboen narriadura (9.1b oharra)

Zenbatespen horiek urteko kontu hauek formulatu zirenean aztertutako gertaerei buruz erabilgarri zegoen informaziorik onenaren arabera egin baziren ere, hurrengo ekitaldian haiek aldarazi beharra ekar dezaketen gertakariak izan daitezke etorkizunean. Hori modus prospektiboan egingo litzateke, aldaketak etorkizuneko emaitzen kontuetan izan dezakeen eragina ezagututa.





Hala ere, urteko kontu hauek prestatzeko datan, ez da espero zenbatespenetan aldaketa nabarmenik egitea; beraz, ez dago 2022ko abenduaren 31n onartutako aktiboen eta pasiboen balioetara nabarmen egokitzeko aukerarik.

2.4.- Informazioa alderatzea

Alderatze aldera, urteko kontuek —egoera balantzearen, galdu-irabazien kontuaren, ondare garbiaren aldaketen egoera orriaren eta eskudiru fluxuen egoera orriaren partida bakoitzarekin batera—, 2022ko ekitaldiko zifrez gain, aurreko ekitaldiari dagozkionak aurkezten dituzte. Era berean, 2022ko ekitaldiari buruzko memoria honetan biltzen den informazioa 2021eko ekitaldiari buruzko informazioarekin alderatzeko helburuarekin aurkezten da.

2.5. – Partidak multzokatzea

Urteko kontuek ez dute balantzean, galdu-irabazien kontuan, ondare garbiaren aldaketen egoera orrian edo eskudiru fluxuen egoera orrian multzokatu den partidarik. Hala badagokio: balantzean, galdu-irabazien kontuan, ondare garbiaren aldaketen egoera orrian edo eskudiru fluxuen egoera orrian multzokatu diren partiden banakapena jakinaraziko da.

2.6. - Zenbait partidatan jasotako elementuak

Ez da aurkeztu balantzearen bi partida edo gehiagotan erregistratutako ondare elementurik.

2.7.- Kontabilitate irizpideetan izandako aldaketak

2022ko ekitaldian ez da aldaketa adierazgarriarik izan kontabilitate irizpideetan, aurreko ekitaldian aplikatutakoekin alderatuta.

2.8.- Akatsen zuzenketa

2022ko ekitaldian, aurreko ekitaldietan kontabilizatu behar ziren gastuak eta sarrerak erregistratu dira, beste erreserba batzuen kargura eta ordainketekin. Ekitaldi honetan, efektu garbia erreserben 16.567,09 euroko murrizketa da.

2.9- Garrantzia erlatiboa

Memoria honetan, finantza egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehaztean, Erakundeak 2022ko ekitaldiko Urteko Kontuei buruzko garrantzi erlatiboa kontuan hartu du, Kontabilitate Plan Orokorren Esparru Kontzeptualaren arabera.





3. OHARRA. – EMAITZEN APLIKAZIOA

Administratzaileek emaitza aplikatzeko proposamena honako hau da:

Banaketa oinarria	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
Galdu-irabazien kontuko saldoa	0,00	110.954,29
Aplikazioa	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
Gerakinari	0,00	110.954,29

4. OHARRA. – ERREGISTRO ETA BALORAZIO ARAUAK

Kontabilitate Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera, 2022ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldirako Erakundeak erregistratzeko eta baloratzeko erabili dituen arau nagusiak honako hauek izan dira:

4.1.- Ibilgetu ukiezina

Epigrafe honetan jasotzen dira Erakundearen kudeaketarako beharrezkoak diren aplikazio informatikoak.

Ibilgetu ukiezina bere kostuaren arabera baloratuko da hasiera batean, dela erosketa prezioa, dela produkzio kostua.

Hasierako balorazioaren ondoren, ibilgetu ukiezina bere kostuaren arabera baloratuko da, metatutako amortizazioa kenduta, eta hala badagokio, erregistratutako narriaduraren ondoriozko zuzenketa zenbateko metatua ere bai.

Balio bizitza zehatza duten aktibo ukiezinaren kasuan, sistematikoki amortizatuko dira, horietarako balioetsitako balio bizitzaren, 4 urte, eta beren hondar balioaren arabera.

Ekitaldi honetan ez da aitortu aktibo ukiezinetatik eratorritako "narriaduraren ondoriozko galera garbirik".

Aktibo horien balio bizitza modu fidagarrian zenbatetsi ezin denean, hamar urteko epean amortizatuko dira, ibilgetu ukiezinari buruzko arau partikularretan ezarritako epeak alde batera utzi gabe.

4.2.- Ibilgetu materiala

Erosketa prezioaren edo produkzio kostuaren arabera baloratuko da, eta alderdi hauek barne hartuko dira, betiere prezioan edozein beherapen edo murrizketa egin ondoren fakturatutako zenbatekoaz gain: funtzionatzen hasi aurretik izandako gastu gehigarri guztiak, lotura zuzena dutenak ibilgetuarekin, hala nola, berdintzeko eta eraisteko gastuak, garraioa, aseguruak, instalazioa, muntaketa eta antzeko beste batzuk. Erabiltzeko, ustiatzeko edo saltzeko moduan egoteko urtebete baino gehiago behar duen ibilgetu materialaren kostuaren barnean hartu dira finantzaketa espezifikoarekin edo orokorrekin zerikusia duten finantza gastuak, zuzenean egotz dakizkiokeenak erosketari, eraikuntzari edo produkzioari. Halaber, ibilgetu materialaren balioaren parte da eraistearren edo erretiratzearen ondorioz bere gain hartutako obligazioen eta aktiboarekin lotutako beste obligazioen egungo balioaren hasierako





zenbatespena, hala nola birgaitzearen kostuak, obligazio horiek hornidurak erregistratzea eragiten dutenean.

Erakundeak ez du bere aktibo ondasunei dagokien eraisteko, leheneratzeko edo birgaitzeko konpromisorik. Hori dela eta, aktiboetan ez da etorkizuneko betebeharrak horiek ordaintzeko baliorik kontabilizatu.

Presidentearen ustez, aktiboen kontabilitate balioa ez da horien kasuan berreskura daitekeen balioa baino handiagoa.

Ibilgetu materialeko elementu baten balioa narriatzearen ondoriozko galera erregistratzen da haren kontabilitate balio garbiak gainditzen duenean berreskura daitekeen zenbatekoa; dena dela, kontuan hartuko da berreskura daitekeen zenbateko hori zentzuzko balioari salmenta kostuak kendu osteko zenbatekoaren eta erabilera balioaren artean izan daitekeen zenbatekorik handiena dela.

Ekitaldi honetan Erakundeak egindako obra eta lanak direla eta izandako gastuak dagozkien gastuen kontuetan kargatuko dira. Produkzio ahalmena handitzea edo ondasunen balio bizitza luzatzea ondorio duten zabaltzeko edo hobetzeko lanen kostuak aktiboaren barnean hartuko dira, aktiboaren balioa handitzen dutela. Aribideko ibilgetu materialaren kontuak gastu horien zenbatekoarekin kargatzen dira, Erakundeak beretzat egindako lanak biltzen dituen sarrearen partidan abonatuta.

Ibilgetu materialeko elementuen konponketa handiei dagozkien kostuak unean bertan aitortzen dira ordezkatzeko gisa, eta hurrengo konponketara bitarteko aldiak amortizatzen dira. Horrelakoetan baja ematen zaio aipatutako ibilgetuaren kontabilitate balioan egon daitekeen eta konponketarekin zerikusia duen edozein zenbatekorik.

Finantza errentamenduetan aktiboak beren izaeraren arabera kontabilizatuko dira, baita zenbateko bereko finantza pasiboa ere, hain zuzen ere, errentan hartutako aktiboaren zentzuzko balioaren eta errentamenduaren hasieran adostutako gutxieneko ordainketen gaur egungo balioaren arteko txikiena.

Ibilgetu materialeko elementuen amortizazioa hasten da elementu horiek funtzionatzen hasteko prest dauden unetik bertatik, eta amortizazioa lineala izango da zenbatetsitako balio bizitza osoan, betiere hondar balioa nulutzat jota eta balio bizitzen honako urteen arabera:

Elementuak	Koefizientea
Eraikuntzak	% 2 eta % 3
Instalazio teknikoak eta makineria	% 10
Altzariak	% 10 eta % 15
Informazio prozesuetarako tresneria	% 25
Bestelako ibilgetua	% 10

Erakundeak, 2007ko ekitaldira arte, ekitaldi hori barne, % 3ko amortizazio koefizientea aplikatu zien eraikuntzei; ekitaldi horretatik aurrera, eta txosten tekniko batean oinarrituta, eraikuntzetarako 50 urteko balio bizitza ezarri zen, eta % 2an amortizatzen hasi zen —izatez, txosten horrek adierazten zuen eraikinen balio bizitza 50 edo 100 urte artekoa izan zitekeela, mantentze lan egokia eginda—. 2011n, Erakundeak % 1ean amortizatu zituen higiezinak, eta hurrengo ekitaldietan berriro amortizatu zituen % 2an.

Erakundeak % 2ko edo % 1eko amortizazio koefizienteak aplikatzen ditu, higiezinaren gainerako balio bizitza zein den kontuan hartu gabe, haren balio bizitza osoa 50 edo 100 urte dela jotzen den unetik aurrera.

Erakundeak balio bizitzako amortizazioaren 50 urteko irizpide bateratuari eutsi izan balio amortizazio metatua 15.331,07 euro murriztuko zen 2022ko abenduaren 31n.

2022ko eta 2021eko ekitaldietan, Erakundeak ez du balio narriaduraren ondoriozko zenbatekorik erregistratu.





4.3.- Higiezinetak inbertsioak

Partida honetan, errentamendura zuzentzen diren higiezinak sartzeaz gain, azalera eskubidean eta biztante eskubidean lagatako higiezinak eta alokatzeko dituen garajeak ere sartzen dira. Higiezin inbertsioak produkzio kostuan baloratzen dira, eta higiezin horiek funtzionatzeko baldintzetan jarri aurretik sortzen diren finantza gastuak gastu handiago gisa aintzat hartzen dira —gastu horiek inbertsio hori egiteko zuzenean erabiltzen diren maileguei dagozkien—.

Aurrekoa gorabehera, higiezin inbertsioa Erakundeak berak egin ez duenean —hala nola Donostiako Udalak dohainik lagatako orubeen kasuan—, zentzuzko balioa erabiliko da, eta balio hori kalkulatu da higiezin inbertsioa eskuratu den egunean aditu independente batek egindako balorazioaren arabera.

Berritzearen, handitzearen edo hobetzearen ondoriozko kostuak ondasunaren balio handiago gisa txertatuko zaizkio aktiboari, betiere ondasunaren ahalmena eta produktibitatea handitzea edo balio bizitza luzatzea dakarren heinean; hortaz, ordezkaturako elementuen kontabilitate balioa kendu beharko da.

Konponketa eta mantentze gastuak erregistratzen dira gastu horiek egiten diren ekitaldiko emaitzen kargura.

Enpresak beretzat egiten dituen obra eta lanen ondorioz ekitaldian egindako gastuak dagozkion gastu kontuetan kargatzen dira. Abian den eraikuntzaren kontua eta orubeak egokitzearen kontua gastu horien zenbatekoarekin kargatzen dira, eta Erakundeak beretzat egindako lanak biltzen dituen sarreraren partidaren kontura ordaintzen dira. Era berean, abian diren sustapenei dagozkien finantza gastuak —gastu gisa egozten direnak eta Eusko Jaurlaritzak diruz laguntzen ez dituenak— finantza sarrerako partida baten kontura ordainduta aktibatzen dira.

Erakundeak, 2007ko ekitaldira arte, ekitaldi hori barne, % 3ko amortizazio koefizientea aplikatu zien eraikuntzei; ekitaldi horretatik aurrera, eta txosten tekniko batean oinarrituta, eraikuntzetarako 50 urteko balio bizitza ezarri zen, eta % 2an amortizatzen hasi zen —izatez, txosten horrek adierazten zuen eraikinen balio bizitza 50 edo 100 urte artekoa izan zitekeela, mantentze lan egokia eginda—. 2011n, Erakundeak % 1ean amortizatu zituen higiezinak, eta hurrengo ekitaldietan berriro amortizatu zituen % 2an.

Erakundeak % 2ko edo % 1eko amortizazio koefizienteak aplikatzen ditu, higiezinaren gainerako balio bizitza zein den kontuan hartu gabe, haren balio bizitza osoa 50 edo 100 urte dela jotzen den unetik aurrera.

Erakundeak balio bizitzako amortizazioaren 50 urteko irizpide bateratuari eutsi izan balio, amortizazio metatua 286. 628,32 euro gehituko zen 2022ko abenduaren 31n.

2022ko eta 2021eko ekitaldietan, Erakundeak ez du balio narriaduraren ondoriozko zenbatekorik erregistratu.

4.4.- Errentamenduak

Errentamendu operatiboko eragiketetan, errentatutako ondasunaren jabetzak eta, funtsean, ondasunaren gaineko arrisku eta abantaila guztiek errentatzailearen esku egoten jarraitzen dute.

Erakundeak errentari gisa jarduten duenean, errentamendu gastuak linealki kargatzen dira galdu-irabazien kontura, akordioen eta kontratuaren bizitzaren arabera.

Errentamendu operatiboaren ondoriozko ordainketak gastu gisa erregistratzen dira galdu-irabazien kontuan, sortzen direnean.





Erakundeak hirugarrenei alokatzen dizkien ibilgetuetan, errentamendu operatiboetatik eratorritako diru sarrerak galdu-irabazien kontuan erregistratzen dira, sortzen direnean. Kontratuari egotz dakizkiokeen zuzeneko kostuak errentan hartutako aktiboaren balio handien gisa sartzen dira, eta gastu gisa aitortzen dira kontratuaren epean, errentamenduko diru sarrerak aitortzeko erabilitako irizpide bera aplikatuta.

4.5.- Finantza tresnak

Erakundeak finantza tresnen kapituluan erregistratu ditu enpresa bateko finantza aktiboa sortzen duten kontratuak, baita, aldi berean, finantza pasiboa edo beste enpresa batean ondare tresna bat sortzen duten kontratuak ere. Horrenbestez, hauek joko dira finantza tresnatzat:

a) Finantza aktiboak:

- Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak.
- Merkataritza eragiketen ondoriozko kredituak: hainbat bezero eta zordun.
- Bestelako finantza aktiboak: hala nola, kreditu erakundeetarako gordailuak, langileentzako aurrerakinak eta kredituak, fidantza eta gordailu eratuak, kobratu beharreko dibidenduak eta ondare tresnen gainean eskatzen diren ordainketak.

b) Finantza pasiboak:

- Merkataritza eragiketen ondoriozko zorrak: hainbat hornitzaile eta hartzekodun.
- Kreditu erakundeekiko zorrak;
- Bestelako finantza pasiboak: hirugarren batzuekiko zorrak, hala nola kreditu erakunde ez diren pertsonengandik edo enpresetatik jasotako maileguak eta finantza kredituak, aktibo ez-korronteen erosketan sortutakoak barne, jasotako fidantzak eta gordailuak eta hirugarren batzuek partaidetzen gainean eskatutako ordainketak.

c) Ondare propioko tresnak: funts propioetan sartzen diren finantza tresna guztiak, hala nola jaulkitako akzio arruntak.

- Epe luzerako eta laburrerako finantza inbertsioak

- **Finantza aktiboak kostu amortizatuan.** Finantza aktibo bat kategoria honetan sartzen da, baita merkatu antolatu batean negoziatzeko onartuta dagoenean ere, baldin eta enpresak inbertsioari eusten badio kontratua egikaritzetik eratorritako eskudiru fluxuak jasotzeko helburuarekin, eta finantza aktiboaren kontratu baldintzek, data zehatzetan, eskudiru fluxuak eragiten badituzte. Eskudiru fluxu horiek printzipalaren kobrantzak eta ordaindu gabeko printzipalaren zenbatekoaren gaineko interesak baino ez dira. Kontratuko eskudiru fluxuak — printzipalaren kobrantzak eta ordaindu gabeko printzipalaren zenbatekoaren gaineko interesak baino ez dira — mailegu arrunta edo komuna izaera duen akordio bati lotuta daude, baina horrek ez du eragozten eragiketa zero interes tasan edo merkatuaren azpitik adostea. Oro har, kategoria honetan sartzen dira eragiketa komertzialen ondoriozko kredituak (kobrantza geroratuak duten enpresaren trafiko eragiketengatik ondasunak saltzean eta zerbitzuak ematean sortzen diren finantza aktiboak) eta eragiketa ez-komertzialen ondoriozko kredituak (ondare tresnak edo deribatuak ez izan arren, jatorri komertzialik ez duten finantza aktiboak, haien kobrantzak zenbateko jakinekoak edo determinagarriak badira, eta enpresak emandako mailegu edo kreditu eragiketetatik badatoz). Hau da kategoria horren barruan egongo lirateke kobratu beharreko maileguak eta kontuak zorrak.





adierazten duten baloreak —mugaeguna finkatuta dutenak—, eta zenbateko jakin edo zehatzeko moduko kobrantzak —merkatu aktibo batean negoziatzen direnak eta Erakundeak mugaegunera arte gordetzeko asmoa eta ahalmena dauzkanak—.

- **Hasierako balorazioa:** Hasieran, zentzuzko balioaren arabera baloratzen dira, zuzenean egotz dakizkiekeen transakzio kostuak gehituta. Hala ere, urtebete baino gutxiagoko epemuga duten eta kontratuaren interes tasa espliziturik ez duten merkataritza eragiketen ondoriozko kredituak, langileei emandako kredituak, kobratzeko dibidenduak eta ondare tresnei buruz eskatutako ordainketak —horien zenbatekoa epe laburrean jasotzea espero da—, balio nominalaren arabera baloratu ahal izango dira, eskudiru fluxuak ez eguneratzearen ondorioa esanguratsua ez denean.

- **Ondorengo balorazioa:** kostu amortizatuan egiten da, eta sortutako interesak galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes tasa efektiboaren metodoa aplikatuz.

Hala ere, urtebete baino gutxiagoko epemuga duten kredituak, aurreko atalean xedatutakoaren arabera, hasieran haien balio nominalaren arabera balioesten badira, zenbateko horretan balioesten jarraituko dira, narriatu ez badira.

Finantza aktibo baten kontratuko eskudiru fluxuak jaulkitzailearen zailtasun finantzarioen ondorioz aldatzen direnean, balio narriaduraren ondoriozko galera kontabilizatu behar den aztertuko du enpresak.

- **Narriadura:** Kobratu beharreko kontuetatik berreskuratu beharreko zenbatekoaren eta erregistratuta dagoen horien liburuetaiko balioaren artean dagoen diferentziaren ondoriozko narriadurak erregistratzen ditu Erakundeak.

Ekitaldi itxieran, gutxienez, beharrezko balio zuzenketak egiten dira, baldin eta ebidentzia objektiboa badago kategorian sartutako finantza aktibo baten balioa, edo modu kolektiboan baloratutako antzeko arrisku ezaugarriak dituen finantza aktiboen talde batena, narriatu egin dela egiaztatzeko —hasierako aitortpenaren ondoren izandako gertaera baten edo gehiagoren ondorioz—, baldin eta gertakari horiek etorkizuneko eskudiru fluxu estimatuak murriztea edo atzeratzea badakarte —zordunaren kaudimengabeziaren ondorioz—.

Finantza aktibo horien balio narriaduraren ondoriozko galera da liburueta duten balioaren eta etorkizuneko eskudiru fluxuen egungo balioaren arteko aldea; hala badagokio, sortuko diren berme erreal eta pertsonalak egikaritzetik eratorritakoak barne, hasierako kontabilizazioaren unean kalkulaturako interes tasa efektiboaren arabera deskontatuta.

Narriaduraren ondoriozko balio zuzenketak, eta horien itzulketa —galera horren zenbatekoa gerora eman den gertakari batekin lotutako arrazoiengatik murrizten denean—, gastu edo sarrera gisa kontabilizatzen dira, hurrenez hurren, galdu-irabazien kontuan. Narriaduraren itzulketaren muga da itzulketa datan kontabilizatuta egongo litzatekeen aktiboaren liburuetaiko balioa, balio narriadurarik erregistratu ez balitz.

- **Finantza aktiboen baja**

Erakundeak finantza aktiboei baja emango die finantza aktiboaren eskudiru fluxuen gainera eskubideak iraungi direnean edo laga direnean eta jabetzari datxezkion arriskuak eta mozkinak funtsean transferitu direnean. Kobratu beharreko kontuen kasuan, oro har, kaudimengabezia eta berandutze arriskuak transmititu badira gertatzen dela ulertuko da.

Finantza aktiboari baja ematen zaionean, egotzi daitezkeen transakzio kostuetatik jasotako kontraprestazio garbiaren eta aktiboaren liburuetaiko balioaren arteko aldeak —gehien zuzenean





ondare garbian aintzatetsitako edozein zenbateko metatuk— zehazten du aktibo horri baja ematean sortutako irabazia edo galera —hori gertatzen den ekitaldiko emaitzaren parte da—. Aitzitik, Erakundeak ez die baja ematen finantza aktiboei, eta jasotako kontraprestazioaren zenbateko bereko finantza pasibo bat aitortzen du, bere jabetzari lotutako arriskuak eta mozkinak funtsean atxikitzen diren finantza aktiboen lagapenetan.

- **Eskudirua eta bestelako bitarteko likido baliokideak**

Erantsitako egoera balantzearen epigrafe honen azpian erregistratzen dira kutzako eta bankuetako eskudirua, ageriko gordailuak eta likidezia handiko hiru hilabetetik beherako epemuga duten epe laburreko beste inbertsio batzuk, kutxan berehala gauzatu daitezkeenak eta balioa aldatzeko arriskurik ez dutenak.

- **Finantza pasiboak**

Finantza pasiboak, baloratzeko, kategoria hauetakoren batean sartzen dira:

- **Finantza pasiboak kostu amortizatuan.** Kategoria honen barruan, finantza pasibo guztiak sailkatzen dira, galdu-irabazien kontuan aldaketan bitartez zentzuzko balioan baloratu behar direnean izan ezik. Oro har, kategoria honetan sartzen dira eragiketa komertzialen ondoriozko zorrak eta eragiketa ez-komertzialen ondoriozko zorrak.

Mailegu arrunt edo komun baten ezaugarriak dituzten partaidetzako maileguak ere kategoria horretan sartuko dira, eragiketa zero interes tasan edo merkatutik behera adostearen kalterik gabe.

- **Hasierako balorazioa:** Hasieran zentzuzko balioaren arabera baloratzen dira, eta kontrako ebidentziarik ezean, transakzioaren prezioa da, hau da, zuzenean egotz dakizkikeen transakzio kostuen arabera doitutako kontraprestazioaren zentzuzko balioaren baliokidea. Hala ere, urtebete baino gutxiagoko epemuga duten eta kontratuzko interes tasarik ez duten eragiketa komertzialen ondoriozko zorrak, eta hirugarrenek partaidetzen gainean eskatutako ordainketak —horien zenbatekoa epe laburrean ordaintzea espero da— balio nominalaren arabera balora daitezke, eskudiru fluxuak ez eguneratzearen ondorioa esanguratsua ez denean.

- **Ondorengo balorazioa:** kostu amortizatuan egiten da. Sortutako interesak galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira, interes tasa efektiboaren metodoa aplikatuz. Hala ere, urtebete baino gutxiagoko epemuga duten zordunketak, aurreko atalean xedatutakoaren arabera, hasieran haien balio nominalaren arabera balioesten badira, zenbateko horretan balioesten jarraituko dira.

- **Finantza Pasiboak zentzuzko balioan galdu-irabazien kontuan aldaketekin.** Kategoria honen barruan, honako baldintza hauetako batzuk betetzen dituzten finantza pasiboak sailkatzen dira:

- **Negoiatzeko mantentzen diren pasiboak dira;**
- **Hasierako aitortpena egin zenetik, eta modu ezeztazinean, erakundeak galdu-irabazien kontuan aldaketekin zentzuzko balioan kontabilizatzeko izendatu dituen pasiboak dira, betiere izendapen horrek kontabilitate araudian ezarritako helburua betetzen badu.**
- **Aukeran eta modu ezeztazinean, kategoria honetan sar daitezke osorik (PON) ezarritako betekizunei lotutako finantza pasibo hibridoak.**





- Hasierako balorazioa: Zentzuzko balioa, kontrako ebidentziarik ezean, transakzioaren prezioa da, eta jasotako kontraprestazioaren zentzuzko balioaren baliokidea izango da. Zuzenean egotz dakizkiekeen transakzio kostuak ekitaldiko galdu-irabazien kontuan kontabilizatzen dira.

- Ondorengo balorazioa: Galdu-irabazien kontuan aldaketak dituen zentzuzko balioa.

- **Finantza pasiboen baja**

Erakundeak baja emango dio finantza pasibo bati, edo haren zati bati, betebeharra iraungi denean; hau da, ordaindu, ezereztu edo amaitu denean.

- **Entregatutako eta jasotako fidantzak**

Obligazio jakin batzuen berme gisa eraturako gordailuak edo fidantzak benetan ordaindutako zenbatekoan baloratzen dira, eta ez da zentzuzko baliotik nabarmen aldentzen.

Errentamendu operatiboengatik edo zerbitzuak emateagatik emandako edo jasotako fidantzetan, zentzuzko balioaren eta ordaindutako zenbatekoaren arteko aldea errentamenduagatik edo zerbitzua emateagatik egindako ordainketa edo kobrantza aurreratutzat hartzen da. Hori galdu-irabazien kontuari egotzen zaio, errentamendu aldian edo zerbitzua ematen den aldian, salmenten eta zerbitzu emateen ondoriozko diru sarrerei buruzko arauaren arabera.

Fidantzen zentzuzko balioa kalkulatzeko, gerakintzat hartzen da kontratuaren gutxieneko epe konprometitua, non zenbatekoa itzuli ezin den itzulketaren portaera estatistikoa kontuan hartu gabe.

Fidantza epe laburrekoa denean, ez da beharrezkoa eskudiru fluxuen deskontua egitea, horren eragina esanguratsua ez bada.

- **Zentzuzko balioa**

Zentzuzko balioa aktibo bat saltzeagatik jasotzen den prezioa da, edo balorazio datan merkatuko parte-hartzaileen arteko transakzio ordenatu baten bidez pasibo bat transferitzeko edo kitatzeko ordaintzen dena. Zentzuzko balioa zehazten da inolako kenkaririk egin gabe besterentzeagatik edo beste bitarteko batzuk erabiltzeagatik sor litezkeen transakzio kostuengatik. Ez da, inola ere, zentzuzko baliotzat hartuko bortxazko, presazko edo nahi gabeko likidazio egoera baten ondoriozko transakzio baten emaitza.

Oro har, zentzuzko balioan baloratutako finantza tresnen balorazioa egitean, Erakundeak merkatuko balio fidagarri baten arabera kalkulatzeko du balio hori, eta merkatu aktibo batean kotizatutako prezioa da zentzuzko balio horren erreferentziarik onena. Merkatu aktiborik ez duten tresnetarako, zentzuzko balioa lortzen da balorazio ereduak eta teknikak aplikatuta.

Merkataritza eragiketen ondoriozko kredituen eta zorren liburuetaiko balioa zentzuzko baliora hurbiltzen dela onartzen da.

4.6.- Izakinak

Partida horretan erregistratuta daude Goiko Galtzara Berriko eta Katalina Elizegiko sustapenetako soberako garaje plazak, salgai jar daitezkeenak. Eskuratze prezioan, edo produkzio kostuan baloratzen dira. Nolanahi ere, prezioan edozein beherapen edo murrizketa egin ondoren, eta fakturatutako zenbatekoaz gain, kontuan hartuko dira funtzionatzen hasi aurretik eta saltzeko baldintzetan egon arte sortzen diren gastu gehigarri guztiak.

Izakinen gaineko zeharkako zergak eskuratzen diren prezioan edo produkzio kostuan sartzen dira.





gehituko dira, Ogasun Publikoak zuzenean berreskuratu ezin dituenen.

Saltzeko urtebete baino gehiago behar duten izakinei dagokienez, ibilgetu materialari buruzko arauan aurreikusitako moduan txertatuko dira finantza gastuak.

Izakinen etorkizuneko horniduren kontura hornitzaileei egiten zaizkien aurrerakinak dagokien kostuaren arabera baloratzen dira.

Produktu zaharkituen, akastunen edo mugimendu motelekoen balorazioa haien balizko gauzatze baliora murriztu da.

Izakinen balio garbi egingarria, berez, eskuratze prezioa edo produkzio kostua baino txikiagoa denean, beharrezkoak diren balorazio zuzenketak egingo dira, galdu-irabazien kontuko gastu gisa aitortuz.

Izakinen balioa zuzentzea eragin zuten inguruabarrak desagertzen badira, zuzenketaren zenbatekoa itzuli egingo da, eta galdu-irabazien kontuko sarrera gisa aitortuko da.

4.7.- Mozkinen gaineko zergak

Zerga geroratu kontabilizatuen ondoriozko pasiboak bat datoz Donostiako Udalak emandako dirulaguntzen eta doako lagapenen ondorioz ondare garbian zuzenean erregistratutako diru sarreraren gaineko zerga efektuarekin. Zerga geroratuen ondoriozko pasiboak baloratuko dira itzultzeko unean espero diren karga tasen arabera —% 2,4 Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzetarako eta % 24 etxebizitzaren errenta jardueraren eta gainerakoen kasuan jasotako doako lagapenetarako—.

Ekitaldiko zergaren ondoriozko gastua zehaztuko da zerga korronteko gastuaren eta zerga geroratuko gastuaren baturaren bidez. Zerga korrontearen ondoriozko gastua zehaztuko da mozkin fiskalari indarrean dagoen karga tasa aplikatuz eta horrela lortutako emaitza murriztuz ekitaldian aplikatutako hobari eta kenkari orokorren zenbatekoan.

Kontabilitate itxiera bakoitzean, erregistratutako zerga geroratuak (aktiboak zein pasiboak) berrikusten dira, indarrean jarraitzen dutela egiaztatzeko, eta dagozkien zuzenketak egiten zaizkie egindako azterketen emaitzen arabera.

Zerga geroratuaren ondoriozko gastu edo sarrera bat dator zerga geroratuaren ondoriozko pasibo eta aktiboen aitortpenarekin eta kitapenarekin, eta, hala badagokio, dirulaguntzaren izaera ekonomikoa duten kenkariak eta bestelako abantaila fiskalak kontabilizatzearen emaitza izan daitekeen ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrera aitortzearekin eta galdu-irabazien kontuari egoztearekin.

2022ko ekitaldirako Sozietateen gaineko Zerga 2/2014 Foru Arauaren arabera likidatu da.

4.8- Sarrerak eta gastuak

- Alderdi komunak.

Erakundeak bere jardueraren ohiko garapenaren ondorioz diru sarrerak aitortzen ditu bezeroekin konprometitutako ondasunen edo zerbitzuen kontrola transferitzen denean. Une horretan, erakundeak diru sarrera baloratuko du, ondasun edo zerbitzu horien truke jasotzeko eskubidea izatea espero duen kontraprestazioaren zenbatekoaren arabera.

Ez da diru sarrerarik aitortzen elementu homogeneoen trukeetan, hala nola, emaitutako produktuen trukeetan, edo bi enpresaren arteko salgai trukagarrietan, beren produktua beren bezeroei emateko garaian merkataritza lanean eraginkorrak izateko.





- **Balorazioa.**

Ondasunak saltzearen edo zerbitzuak egitearen ondoriozko sarrerak horiengatik jasotako edo jaso beharreko kontrapartidaren zentzuzko balioan onartzen dira. Murrizketa gisa erregistratzen dira berehala ordaintzearen ondoriozko edo bolumenaren ondoriozko deskontuak, edo beste mota bateko deskontuak, eta kredituen nominalen txertatutako interesak. Nolanahi ere, Erakundeak barnean hartuko ditu gehienez urtebeteko muga eguna duten eta kontratuko interes tasa ez duten merkataritza eragiketen ondoriozko kredituak, baldin eta eskudiru fluxuak ez eguneratzearen eragina adierazgarria ez bada.

Bezeroei egindako deskontuak aitortzen dira deskontuak emateko zehaztu diren baldintzak betetzea posible den unean, eta salmenten ondoriozko sarreraren murrizketa gisa onartzen dira. Etorkizuneko salmenten konturako aurrerakinak jasotako balioaren arabera baloratuta agertuko dira.

4.9.- Hornidurak eta kontingentziak

Egoera balantzearen datan dauden obligazioak, zehazki Erakundearentzat ondare kalteak eragin ditzaketen iraganeko gertaeren ondorioz sortutakoak —horien zenbatekoa eta kitatze unea zehaztu gabeak dira—, hornidura gisa erregistratzen dira egoera balantzean, betiere Erakundeak obligazioa kitatzeko ordaindu beharko duen zenbatekorik probableenaren egungo balioarekin.

4.10.- Langile gastuak erregistratzeko eta baloratzeko erabilitako irizpideak

Prestazio definituaren ondoriozko ordainsarien kasuan, egin beharreko kontribuzioek langileen epe luzeko ordainsarien ondoriozko pasibo bat sortzen dute, ekitaldi itxieran ordaindu gabeko kontribuzio sortuak agertzen direnean.

Langileen epe luzeko ordainsarietako hornidura gisa aitortzen den zenbatekoa da konprometitutako ordainsarien balio eguneratuaren eta obligazioak likidatzeko konpromisoet lotutako balizko aktiboen zentzuzko balioaren arteko aldea.

Justifikatutako arrazoen kasuan izan ezik, sozietateek langileei kalte-ordainak eman behar dizkiete zerbitzuak uzten dituztenean.

Enplegua ezohiko moduan amaitzeko inolako premiarik ez dagoenez, eta beren borondatez erretirutzen diren edo beren zerbitzuak ematen uzten dituzten enplegatuek kalte-ordainak jasotzen ez dutenez, kalte-ordainen ordainketak, hala azaltzen direnean, gastuetara kargatzen dira kaleratzea gauzatzeko erabakia hartzen den unean.

4.11.- Dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak

Itzultzekoak ez diren kapitaleko dirulaguntzak emandako zenbatekoaren arabera baloratzen dira. Hasiera batean, ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrera gisa aitortzen dira eta emaitzei egozten zaizkie, salbu eta dirulaguntza horiekin finantzatzutako aktiboek aldi horretan izandako balio galeraren proportzioan balioa galtzen ez duten aktiboak badira. Halakoetan, horiek inbentarioan baja ematen diren edo besterentzen diren ekitaldiaren emaitzari egotziko zaizkie.

Itzul daitezkeen dirulaguntzen izaera duten bitartean, dirulaguntza bihur daitezkeen epe luzerako zor gisa kontabilizatzen dira.

Dirulaguntzak gastu jakin batzuk finantzatzeko ematen direnean, sarrera gisa jasoko dira finantzatzen ari diren gastuak sortzen diren ekitaldian.



**4.12. Elkarri lotutako aldeen arteko transakzioetan erabilitako irizpideak**

Urteko kontuak prestatzerakoan, taldeko enpresekiko saldotzat hartu dira Donostiako Udalarekin, Erakundearen bazkide bakarrarekin, izandakoak.

Erakundeak araudi autonomikoan markatutako balioei lotutako errentamendu eragiketak egiten ditu.

Donostiako Udalak Erakundeari partzelak doan lagatzen dizkionean, aditu independente batek egindako balorazioaren arabera kontabilizatuko dira partzela horiek, betiere Eusko Jaurlaritzak emandako babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioan ageri den gehieneko salmenta prezioa kontuan hartuta.

Lurzoruaren balioak ezin du gainditu gehieneko prezio horren % 20 edo % 10, partzela urbanizatuta egon ala ez, hurrenez hurren.

4.13. Saltzeko mantendutako aktibo ez-korronteak.

Atal honetan erregistratzen dira beren kontabilitate balioa batez ere salmentaren bidez berreskuratuko dituzten aktiboak, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- Aktiboak eskuragarri egon behar du egungo baldintzetan, berehala saltzeko, eta
- Hura saltzeko aukerak handia izan behar du, dela aktiboa saltzeko plan bat dagoelako eta eroslea aurkitzeko programa bat hasi delako, dela aktiboaren salmenta prezio egokian negoziatu behar delako, uneko zentzuzko balioaren arabera, eta hurrengo urtean salmenta osatzea espero delako. Oso zaila da bertan aldaketa esanguratsuak egotea edo hura erretiratzea.

Kategoria honetan sailkatzeko unean, kontabilitate balioaren eta zentzuzko balioaren arteko txikiena ken salmenta kostuak baloratuko dira.

5. OHARRA. — IBILGETU MATERIALA

2022ko eta 2021eko ekitaldietan honako mugimendu hauek erregistratu dira ibilgetu materialaren kontuetan eta haiei dagozkien amortizazio metatuetan:

ibilgetu materiala	Saldoa 2022/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2022/12/31n
Norberaren erabilerarako lursailak	847.480,49			847.480,49
Norberaren erabilerarako higiezinak	2.831.697,90			2.831.697,90
Altzariak	133.944,62			133.944,62
Informatika tresneria	65.130,23	7.254,70		72.384,93
Bestelako ibilgetu materiala	22.090,74			22.090,74
Kostua guztira	3.900.343,98	7.254,70	0,00	3.907.598,68
Norberaren erabilerarako higiezinak	2.362.003,76	78.902,13		2.440.905,89
Altzariak	128.860,06	2.182,24		131.042,30
Informatika tresneria	50.622,31	7.547,51		58.169,82
Bestelako ibilgetu materiala	12.536,17	1.960,72		14.496,89
Amortizazio metatua guztira	2.554.022,30	90.592,60	0,00	2.644.614,90
2022ko ekitaldiko balio garbia	1.346.321,68			1.262.983,78





ibilgetu materiala	Saldoa 2021/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2021/12/31n
Norberaren erabilerarako lursailak	847.480,49			847.480,49
Norberaren erabilerarako higiezinak	2.831.697,90			2.831.697,90
Altzariak	133.944,62			133.944,62
Informatika tresneria	60.742,79	4.387,44		65.130,23
Bestelako ibilgetu materiala	22.090,74			22.090,74
Kostua guztira	3.895.956,54	4.387,44	0,00	3.900.343,98

Norberaren erabilerarako higiezinak	2.283.101,63	78.902,13		2.362.003,76
Altzariak	125.946,55	2.913,51		128.860,06
Informatika tresneria	43.882,53	6.739,78		50.622,31
Bestelako ibilgetu materiala	10.575,45	1.960,72		12.536,17
Amortizazio metatua guztira	2.463.506,16	90.516,14	0,00	2.554.022,30

2021eko ekitaldiko balio garbia	1.432.450,38			1.346.321,68
--	---------------------	--	--	---------------------

2022ko abenduaren 31n eta 201eko abenduaren 31n, haxe da ustiapenari lotzen ez zaizkion ibilgetu materialeko elementuen xehetasuna:

Zuzenean eraginpean ez dagoen ibilgetu materiala	Kontabilitate balioa	22/12/31ko amortizazio metatua	21/12/31ko amortizazio metatua
Konstituzio Plazako lokala	358.863,26	177.179,10	171.747,17
Baroja inprimategi kaleko lokala	597.401,20	116.944,78	110.851,29
Fermin Calbeton kaleko higiezina	2.303.755,85	1.883.486,93	1.822.775,92
Bertsolari Txirrita 22ko lokala	287.171,28	180.387,29	175.820,52
Bertsolari Txirrita 22ko lokala	101.989,80	64.065,13	62.443,23
Bertsolari Txirrita 24ko lokala	29.997,00	18.842,66	18.365,63
Zuzenean ustiapenaren eraginpean ez dagoen ibilgetu materiala (GUZTIRA)	3.679.178,39	2.440.905,89	2.362.003,76

2015eko urtarilaren 9an Donostiako Udaleko Gobernu Batzarrek hau erabaki zuen:

1.- Etxegintzak, Donostiako Udalaren izenean eta udal zerbitzu administratiboetarako, atxikitzea Konstituzio Plazako 1 zenbakiko beheko solairuaren eta solairuarteraren erabilera eta Baroja inprimategi gisa deskribatutako lokalaren erabilera. 2022ko abenduaren 31n ondasun horien kontabilitate balio garbia 662.140,58 eurokoa zen eta 2021eko abenduaren 31n 673.666,00 eurokoa.

Horrez gain, Erakundeak dohainik laga die zenbait higiezinaren erabilera Donostiako Udalaren Kultura Sailari, Correosi eta Osakidetzari. 2022ko abenduaren 31n higiezin horien kontabilitate balio garbia 576.131,92 eurokoa zen eta 2021eko abenduaren 31n 643.508,63 eurokoa.

Ekitaldi itxieran erabat amortizatuta daude:

	ZENBATEKOA 2022	ZENBATEKOA 2021
Altzariak	119.010,92	115.659,81
Informatika tresneria	45.665,90	37.844,51
GUZTIRA	164.676,82	153.504,32





Erakundeak ez dio baja eman 2022ko eta 2021eko ekitaldietan ekitaldiko emaitzari inolako ekarpenik egin dion ibilgetu materialeko ezein partidari.

Erakundeak eta Donostiako Udalak aseguru polizak kontratatu dituzte ibilgetu materialaren elementuek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da.

6. OHARRA.- HIGIEZINETAKO INBERTSIOAK

2022ko eta 2021eko ekitaldietan honako mugimendu hauek erregistratu dira higiezinetak inbertsioen kontuetan eta haiei dagozkien amortizazio metatuetan:

Higiezinetak inbertsioak	Saldoa 2022/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2022/12/31n
Errentamendurako higiezinak	176.824.283,85			176.824.283,85
Azalera eskubidean lagatako higiezinak	9.836.428,24			9.836.428,24
Biztantze eskubidean lagatako higiezinak	13.325.013,34			13.325.013,34
Abian diren eraikuntzak eta aurrerakinak	7.848,87	42.260,39		50.109,26
Epe luzerako hornitzaileentzako aurrerak.	15.500,00			15.500,00
Kostua guztira	200.009.074,30	42.260,39	0,00	200.051.334,69

Amortizazio metatua guztira	38.599.348,46	3.241.527,01		41.840.875,47
-----------------------------	---------------	--------------	--	---------------

2022o ekitaldiko balio garbia	161.409.725,84			158.210.459,22
-------------------------------	----------------	--	--	----------------

Higiezinetak inbertsioak	Saldoa 2021/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2021/12/31n
Errentamendurako higiezinak	166.221.492,53	10.602.791,32		176.824.283,85
Azalera eskubidean lagatako higiezinak	9.836.428,24			9.836.428,24
Biztantze eskubidean lagatako higiezinak	13.325.013,34			13.325.013,34
Abian diren eraikuntzak	7.695.656,51	14.209,08	7.702.016,72	7.848,87
Epe luzerako hornitzaileentzako aurrerak.	15.500,00			15.500,00
Kostua guztira	197.094.090,62	10.617.000,40	7.702.016,72	200.009.074,30

Amortizazio metatua guztira	35.505.740,81	3.093.607,65		38.599.348,46
-----------------------------	---------------	--------------	--	---------------

2021ko ekitaldiko balio garbia	161.588.349,81			161.409.725,84
--------------------------------	----------------	--	--	----------------

Aseguru polizak formalizatzea da erakundearen politika, ibilgetu materialeko elementuek edo higiezinetak inbertsioen elementuek izan ditzaketen arriskuak estal daitezen.

Errentamendurako ondasun higiezinaren partidan barnean hartzen dira Erakundeak alokairura bideratzen dituen higiezin guztiak, bai bere jabetzakoak, bai Donostiako Udalak alokairuan kudeatzeko atxikitzen dizkionak. Era berean, barnean hartzen dira eraikitzen balioa eta eraikin horiek eraikitzen diren orubeen balioa.

Azalera eskubidean lagatako higiezinaren barruan sartzen dira babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko 75 urterako lagatako partzelak, ondoren saltzera begira. Partzela horiek zein horietan eraikitako etxebizitzak Erakundeari itzuliko zaizkio epe hori amaitutakoan.

Higiezin horien barruan sartzen dira, halaber, Erakundeak sustatutako babes ofizialeko etxebizitzak, 75 urterako lagatzen direnak azalera eskubidean. Horixe da, hain zuzen ere, Etxadiko sustapenaren kasua, 1995. urtean, baita Zubietako sustapenaren kasua ere, 2007an. Biztantze eskubidean lagatako higiezinak bat datoz adinekoentzako aldi baterako bizilekuak eta higiezin horien erabilera lagatzen da erabiltzailearen ekarpen ekonomiko baten truke. Ekarpene hori ostatu erabilerari uzten zaion unean itzuliko da. Donostiako Udalari lagatako adinekoentzako aldi baterako bizilekuak, bestalde, 2009tik aurrera agertzen dira jasora, hain





zuzen ere Administrazio Kontseiluak onartzen duenean gainerako aldi baterako bizitokien baldintza beretan bizitantze eskubidean lagatzen direla.

Orubeak eta lursailak egokitzeko partidan barnean hartzen dira partzelak orube bihurtzeko behar diren urbanizazio gastuak; aldiz, egiten ari diren eraikuntzek eta aurrerakinek egikaritzen ari diren sustapenetan egindako gastuak eta aurrerakinak biltzen dituzte.

2009an ibilgetu ondasun batzuen balorazio zuzenketak egin ziren, aditu independente batek egindako balorazio txostenean oinarrituta.

Erakundeak eta Donostiako Udalak aseguru polizak kontratatu dituzte higiezinetakoinbertsioen elementuek dituzten arriskuak estaltzeko. Poliza horien estaldura nahikotzat jotzen da.

7. OHARRA.— IBILGETU UKIEZINA

2022ko eta 2021eko ekitaldietan honako mugimendu hauek erregistratu dira ibilgetu ukiezinaren kontuetan eta haiei dagozkien amortizazio metatuetan:

Ibilgetu ukiezina	Saldoa 2022/01/01ean	Sarrerak	Bajak	Saldoa 2022/12/31n
Aplikazio informatikoak	204.612,66	49.153,67		253.766,33
Kostua guztira	204.612,66	49.153,67	0,00	253.766,33
Aplikazio informatikoak	158.827,19	27.635,88		186.463,07
Amortizazio metatua guztira	158.827,19	27.635,88	0,00	186.463,07
2022ko ekitaldiko balio garbia	45.785,47			67.303,26

Ibilgetu ukiezina	Saldoa 2021/01/01ean	Sarrerak	Bajak	Saldoa 2021/12/31n
Aplikazio informatikoak	182.862,44	21.750,22		204.612,66
Kostua guztira	182.862,44	21.750,22	0,00	204.612,66
Aplikazio informatikoak	130.526,40	28.300,79		158.827,19
Amortizazio metatua guztira	130.526,40	28.300,79	0,00	158.827,19
2021eko ekitaldiko balio garbia	52.336,04 €			45.785,47

Aurretik zehaztutako ibilgetu ukiezin guztia, ustiapenari zuzenean atxikita dagoena, erabileran dago eta ez da epe laburrean hura saltzea aurreikusten. Ekitaldi itxieran erabat amortizatuta daude:





	ZENBATEKOA 2022	ZENBATEKOA 2021
Aplikazio informatikoak	135.794,03	88.854,73
GUZTIRA	135.794,03	88.854,73

Erakundeak ez dio baja eman 2022ko eta 2021eko ekitaldietan ekitaldiko emaitzari inolako ekarpenik egin dion ibilgetu ukiezinerako ezein partidari.

8. OHARRA.- ERRENTAMENDUAK ETA ANTZEKO BESTE ERAGIKETA BATZUK

• 8.1 ERRENTAMENDU OPERATIBOAK

Erakundeak alokatzen dituen errentamendu operatiboei buruzko informazioa honako hau da:

Errentamendu operatiboak: Errentatzailearen informazioa	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
Etorkizuneko gutxieneko kobrantzen zenbatekoa errentamendu operatibo ezeztazainengatik		
_ Urte bat arte	1.110.220,63	1.075.862,41
_ Bat eta bost urte artean	1.143.456,90	1.164.372,04
_ Bost urte baino gehiago	5.343,96	7.479,64

Erakundeak alokairuko errentariari lagatzen dio etxebizitza, bere instalazio eta zerbitzu guztiekin.

Errentariak, hitzartutako errentaz gain, eraikinak dituen edo izan ditzakeen zerbitzu eta horniduren gastu orokorrak edo komunak ordainduko ditu.

Erakundea errentadun den errentamendu operatiboei buruzko informazioa honako hau da:

Errentamendu operatiboak: Errentariaren informazioa	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
Etorkizuneko gutxieneko ordainketen zenbatekoa errentamendu operatibo ezeztazainengatik		
_ Urte bat arte	236.013,94	221.869,81
_ Bat eta bost urte artean	268.787,54	504.801,48
_ Bost urte baino gehiago		
Ekitaldiaren itxieran, ezeztatu ezin diren azpierrentamendu operatiboengatik jasotzea espero diren etorkizuneko gutxieneko kobrantzen zenbateko osoa	82.670,63	104.625,00
Errentamenduaren ondoriozko gutxieneko ordainketak, aldiko gastu gisa aitortuak	236.013,94	221.869,81
Azpierrentamendu kuotak, aldiko diru sarrera gisa aitortuak	28.755,00	27.000,00

Alokairuak honako hauei dagozkie:

	Data	Iraupena	Luzapenak
Peñaflorida alokairua	2018/10/10	4 urte	urte bateko 2 aldi
San Martzial alokairua	2019/11/13	2 urte	bi urteko aldiak 6 urte arte



Zenbatekoa

2024/10/10

11.486,85

2025/11/13

5.768,74

**9. OHARRA. – FINANTZA TRESNAK**

9.1 Finantza tresnek finantza egoeran duten garrantziari eta enpresaren emaitzei buruzko informazioa

- **Balantzearekin lotutako informazioa:**

a) Finantza aktiboen eta pasiboen kategoriak

Erregistratzeko eta baloratzeko bederatzigarren arauan adierazitako finantza aktiboen eta pasiboen kategoria bakoitzaren liburuetakako balioa honako hau da:

a.1) Finantza aktiboak, taldeko enpresen, talde anitzekoen eta elkartuen ondarean egindako inbertsioak izan ezik.

Hau da finantza aktibo ez-korrante mota bakoitzerako ekitaldiko mugimenduaren analisia:

	Kredituak, deribatuak eta beste batzuk	GUZTIRA
2021eko ekitaldiaren hasierako saldoa	9.500,00	9.500,00
(-) Irteerak eta murrizketak	500,00	500,00
2021eko ekitaldiaren amaierako saldoa	9.000,00	9.000,00
2022ko ekitaldiaren amaierako saldoa	9.000,00	9.000,00

Gordailututako fidantza bati dagokion zenbatekoa erregistratzen da kreditu, deribatu eta bestelakoetan.

Erakundearen epe luzeko balantzearen aktiboaren finantza tresnei buruzko informazioa, kategorien arabera sailkatuta, honako hau da:

		MOTAK			
		Kredituak Deribatuak eta beste batzuk		GUZTIRA	
		2022ko ekit.	2021eko ekit.	2020ko ekit.	2021eko ekit.
KATEGORIAK	Galdu-irabazietan aldaketak dituzten zentzuzko balioko aktiboak. Horietatik:				
	— Negoziazio zorroa				
	— Izendatuak				
	— Beste batzuk				
	Finantza aktiboak kostu amortizatuan	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
	Finantza aktiboak kostuan				
	Ondare garbian aldaketak dituzten zentzuzko balioko aktiboak				
	Estalduraren deribatuak				
GUZTIRA		9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00

Epe laburrera Erakundearen balantzeko aktiboaren finantza tresnei buruzko informazioa eskudirua eta beste aktibo baliokide batzuk kontuan hartu gabe, kategorien arabera sailkatuta honako hau da:





		MOTAK			
		Kredituak, Deribatuak eta beste batzuk		GUZTIRA	
		2022ko ekit.	2021eko ekit.	2022ko ekit.	2021eko ekit.
KATEGORIAK	Galdu-irabazietan aldaketak dituzten zentzuzko balioko aktiboak.				
	Horietatik:				
	— Negoziazio zorroa				
	— Izendatuak				
	— Beste batzuk				
	Finantza aktiboak kostu amortizatuan	3.739.398,05	3.871.988,88	3.739.398,05	3.871.988,88
	Finantza aktiboak kostuan				
	Ondare garbian aldaketak dituzten zentzuzko balioko aktiboak				
	Estalduraren deribatuak				
	GUZTIRA	3.739.398,05	3.871.988,88	3.739.398,05	3.871.988,88

	22-12-31n	21-12-31n
Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	3.744.666,12	3.873.105,46
Salmenta eta zerbitzugintzako bezeroak	1.001.935,59	710.906,24
Hainbat zordun	1.060.966,08	1.222.958,70
Langileak	7.845,00	11.745,00
Zerga korranteengatiko aktiboak	7.009,22	7.451,46
Beste kreditu batzuk administrazio publikoekin	1.666.910,23	1.920.044,06
Epe laburrerako finantza inbertsioak	1.990,06	6.376,95
Bestelako finantza aktiboak	1.990,06	6.376,95

“Salmenta eta zerbitzugintzako bezeroak” atalean kreditu, deribatu eta bestelakoetan, 2022ko abenduaren 31n ordaindu gabe zeuden alokairu ordainagiriak nabarmentzen dira — 3.707.861,03 eurogatik—. Horiek 2.705.925,44 eurotan narriatuta daude.

“Hainbat zordun” epigrafeko zenbateko nagusi gisa dago Donostiako Udalaren 1.046.737,76 euroko zorra, honako hauek osatzen dutena: 93.553,96 euro, Erakundeak bere jabetzako higiezin baten gaineko enbargoa ordaindu duelako, eta 953.181,80 euro, Udalak emandako ekarpenei dagozkienak. Gainera, Agree proiektuaren 14.230,32 euroko dirulaguntza kobratzeko dago. Proiektu hori Europako Batzordeak onartu zuen 2019ko urtarrilaren 15eko Ebazpenaren bidez, eta Etxebizitza Saileko Plangintza eta Prozesu Operatiboen zuzendariaren 2019ko irailaren 16ko Ebazpenaren arabera banatu zen.

“Beste kreditu batzuk administrazio publikoekin” epigrafean 1.666.910,23 euroko zenbatekoa jaso da, batez ere Eusko Jaurlaritzak 1.280.000,00 eurogatik emandako dirulaguntzagatik ordaindu gabe duen zorrari dagokiona, Jolastokieta ABEEri 37 etxebizitzako eraikin bat erosteko. Kredituen, deribatuen eta bestelakoen barruan daude, halaber, Eusko Jaurlaritzak emandako 295.859,33 euroko aurrerakina, birgaitzeko laguntzetarako. Kopuru hori Erakundeak onuradunen artean banatu behar du, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eta erakundeek birgaitze bulegoen eta erakunde laguntzaile funtzioak garatzeko 2022ko abenduaren 2an sinatutako hitzarmenaren arabera.

Era berean, Erakundeak Birgaitze Bulego eta Erakunde Laguntzaile gisa sinatutako hitzarmen horren ondorioz, 90.800 euroko dirulaguntza kobratzeke du.

Eskudiruen eta bestelako aktibo likido baliokideen guztizkoa eskudiru fluxuen egoera orrian sartzen da.





Erakundearen eskudiruarien liburuetaiko zenbatekoak eta eskudiruarien baliokideak honako moneta hauetan daude izendatuta:

	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
Euro	5.261.260,67	4.067.068,06
GUZTIRA	5.261.260,67	4.067.068,06

a.2) Finantza pasiboak.

Erakundearen epe luzeko balantzearen pasiboaren finantza tresnak, kategorien arabera sailkatuta, honako hauek dira:

		MOTAK					
		Kreditu erakundeekiko zorrak		Deribatuak eta bestelakoak		GUZTIRA	
		2022ko ekit.	2021eko ekit.	2022ko ekit.	2021eko ekit.	2022ko ekit.	2021eko ekit.
KATEGORIAK	Finantza pasiboak kostu amortizatuan edo kostuan	63.906.622,18	69.587.526,06	20.670.102,90	21.279.663,72	84.576.725,08	90.867.189,78
	Galdu-irabazien bidezko zentzuzko balioko pasiboak						
	— Negoziazio zorroa						
	— Izendatuak						
	— Beste batzuk						
	Estalduraren deribatuak						
GUZTIRA		63.906.622,18	69.587.526,06	20.670.102,90	21.279.663,72	84.576.725,08	90.867.189,78

	22-12-31n	21-12-31n
Epe luzerako zorrak	76.919.095,83	83.060.499,78
Kreditu erakundeekiko zorrak	63.906.622,18	69.587.526,06
Bestelako finantza pasiboak	13.012.473,65	13.472.973,72
Epe luzerako periodifikazioak	7.657.629,25	7.806.690,00

Epe luzeko "Kreditu erakundeekiko zorrak" epigrafean biltzen dira erakundeak, alokairuko sustapenak finantzatze aldera, zenbait finantza erakunderekin dituen maileguren saldoak. Guztiek dute Donostiako Udalaren abala.

Pasibo horiek ez daude erregistratuta merkatuko benetako interesaren arabera, interes itunduaren arabera baizik, gehienak subsidiadun interes tasako maileguak baitira. Kontabilitate balioaren eta zentzuzko balioaren arteko aldea gutxi gorabehera 4.558.000 eurokoa dela zenbatetsi da.

Epe luzeko "Bestelako finantza pasiboak" partidaren barruan, erakundeak biziantez eskubidedunekin duen 12.184.540,37 euroko zorra nabarmentzen da. Erakundeak, bere jabetzakoak diren adinekoentzako apartamentuen biziantez eskubideak saltzen zituenean, konpromisoa hartzen zuen, biziantez eskubidea amaitzean, biziantez eskubidedunari edo kausadunari itzuliko zela: biziantez eskubidearen prezio gisa Erakundeari ordaindutako zenbatekoa, gehi biziantez eskubidea eratu eta iraungitzeko daten artean metatutako Kontsumoko Prezioen Indizearen ehunekoa, ken biziantez eskubideak irauten duen urte





bakoitzeko % 1, erabilera kontzeptuagatik (kenketa hori ez da aplikatzekoa izango Berioko kasuan).

Partida hori osatzen dute, batetik, alokairu babesturako etxebizitzak erosteko emandako maileguengatik Eusko Jaurlaritzarekin sortutako zorrak (978,22 euro) eta, bestetik, Erakundeak jasotako fidantzak (826.955,06 euro).

Gainera, azalera eskubideak lagatzeagatik kanon gisa jasotako aurrerakinei dagozkien periodifikazioaren ondoriozko doikuntzak ere erregistratuta daude. 7.657.629,25 euroko balioa duten aurrerakin horiek galdu-irabazien kontura egotziko dira lagapenek irauten duten urteetan.

Erakundearen epe laburreko balantzearen pasiboaren finantza tresnei buruzko informazioa, kategorien arabera sailkatuta, honako hau da:

		MOTAK					
		Kreditu erakundeekiko zorrak		Deribatuak eta bestelakoak		GUZTIRA	
		2022ko ek. it.	2021eko ek. it.	2022ko ek. it.	2021eko ek. it.	2022ko ek. it.	2021eko ek. it.
KATEGORIAK	Finantza pasiboak kostu amortizatuan edo kostuan	5.725.215,13	5.254.940,45	2.357.294,33	1.822.011,22	8.082.509,46	7.076.951,67
	Galdu-irabazien bidezko zentzuzko balioko pasiboak						
	— Negoziazio zorroa						
	— Izendatuak						
	— Beste batzuk						
	Estalduraren deribatuak						
	GUZTIRA	5.725.215,13	5.254.940,45	2.357.294,33	1.822.011,22	8.082.509,46	7.076.951,67

	22-12-31n	21-12-31n
Epe laburrerako zorrak	6.044.895,89	5.313.231,43
Kreditu erakundeekiko zorrak	5.725.215,13	5.254.940,45
Bestelako finantza pasiboak	319.680,76	58.290,98
Taldeko enpresekiko eta elkartuekiko epe laburrerako zorrak	1.117.756,00	1.117.756,00
Merkataritza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak	770.796,82	429.122,63
Hornitzaileak	382.213,35	312.256,28
Hainbat hartzekodun	337.900,72	63.933,97
Langileak	99,45	(66,00)
Bezeroen aurrerakinak	50.583,30	52.998,38
Epe laburreko periodifikazioak	149.060,75	216.841,61

“Epe laburreko kreditu erakundeekiko zorrak” epigrafean biltzen dira erakundeak alokairuko sustapenak finantzatze aldera zenbait finantza erakunderekin dituen eta 2022ko ekitaldian amaitzen diren maileguen saldoak, 5.696.717,94 eurokoak, baita 2022an sortutako eta 2023an ordaindu beharreko mailegu horien interesak ere, 28.497,10 euro.

“Merkataritza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak” epigrafean sartutako saldoak merkataritza hartzekodunekin egindako zorrei dagokie —urtebete baino gutxiagoko epearekin—, dute, ez dute inolako interesik sortzen eta nominalean baloratzen dira—.





Horrez gain, "Periodifikazioaren ondoriozko doikuntzak" epigrafean barnean hartzen dira azalera eskubideak lagatzearen ondoriozko kanonak. Zenbateko hori bat dator hurrengo hamabi hilabeteetan galdu-irabazien kontura egotzitako zenbatekoarekin.

b) Kreditu arriskuak sortutako balio narriaduraren ondoriozko zuzenketak

Hau da kreditu arriskuak sortutako narriaduraren ondoriozko galerak islatzen dituzten kontu zuzentzaileen mugimenduen analisia:

	Finantza aktibo motak			
	Kredituak, deribatuak eta beste barzuz (1)		GUZTIRA	
	Epe luzera	Epe laburrera	Epe luzera	Epe laburrera
Narriaduraren ondoriozko galera 2021eko ekitaldiaren hasieran		2.194.231,41		2.194.231,41
(+) Narriaduraren ondoriozko balorazio zuzenketa		2.399.258,89		2.399.258,89
(-) Narriaduraren itzulketa		(2.194.231,41)		(2.194.231,41)
Narriaduraren ondoriozko galera 2021eko ekitaldiaren amaieran		2.399.258,89		2.399.258,89
(+) Narriaduraren ondoriozko balorazio zuzenketa		2.705.926,54		2.705.926,54
(-) Narriaduraren itzulketa		(2.399.259,99)		(2.399.259,99)
Narriaduraren ondoriozko galera 2022ko ekitaldiaren amaieran	0,00	2.705.925,44	0,00	2.705.925,44

(1) "Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuen" kreditu arriskuak eragindako narriaduraren ondoriozko zuzenketak barne

Erakundeak 2.705.926,54 euroko galera erregistratu du epe laburreko kredituen balio narriaduragatik. Kreditu horiek urtebetetik gorako antzintasuna duten maizterren zorrak estaltzen dituzte, egon litezkeen fidantzak eta aurrerakinak kendu ondoren. Narriadurari dagokionez, errenta sistematikoki ordaintzen ez duten maizterrek daude, eta hori aldean artean kontratua desegiteko sinatutako alokairu kontratuetan adierazitako arrazoietakoa bat denez, Erakundeak mantendu egiten ditu, eta maizter horien kredituen balio narriaduraren ondoriozko galeren zenbatekoa kasu gehienetan urtero handitu egiten da.

Erakundeak aurretik dagoen zorra birnegoziatu ohi du maizterrekin; edonola ere, esperientziak erakutsi du birnegoziatutako zor horietako asko oraindik kobratu gabe daudela, eta horregatik aurten birnegoziazioen zenbatekoa kredituen narriaduran sartu da, aurreko ekitaldian bezalaxe. Epe labur eta luzerako epemuga duten birnegoziazio horien zenbatekoa 2022ko abenduaren 31n 742.796,15 eurokoa da.

- Galdu-irabazien kontuari eta ondare garbiari buruzko informazioa

Erregistratzeko eta balioesteko bederatzigarren arauan definitutako finantza pasiboen kategorietatik eratorritako galera edo irabazi garbiak, interes tasa efektiboaren metodoa aplikatuta kalkulaturako finantza gastuak, honako taula honetan zehazten dira:





KATEGORIAK		Galera edo irabazi garbiak		Interes tasa efektiboa aplikatzearen ondoriozko finantza gastuak	
		2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
	Finantza pasiboak kostu amortizatuan edo kostuan	(1.148.093,02)	(1.241.281,20)	1.273.688,82	1.458.802,03
	Galdu-irabazien bidezko zentzuzko balioko pasiboak:				
	- Negoziazio zorroa				
	- Izendatuak				
	- Beste batzuk				
	Estalduraren deribatuak				
	GUZTIRA	(1.148.093,02)	(1.241.281,20)	1.273.688,82	1.458.802,03

9.2 Finantza tresnen ondoriozko arrisku mailari eta izaerari buruzko informazioa

Kreditu arriskua: Erakundeak kreditu arriskua maizterren ez-ordainketek eragiten dute. Agertzen diren gainerako zordunak, ordainketa aldietan atzerapen posiblea gorabehera, kaudimendunak diren administrazioei dagozkie.

Likidezia arriskua: Likidezia ziurtatzeko eta bere jardueratik eratorritako ordainketa konpromiso guztiei erantzun ahal izateko, balantzeak erakusten duen diruzaintza du erakundeak.

Merkatu arriskua: Erakundeak itunduta dituen maileguetatik, batzuk Euriborrari lotuta daude, diferentzial bat aplikatuta; horiek interes tasaren aldaketen eraginpean daude, baina mailegu gehienak, berriz, subsidiadunak dira eta ez daude aldaketa horien eraginpean.

Hurrengo taulan zehazten dira Erakundearen finantza aktiboen muga egunen arabera sailkapenak, zehazki ekitaldia itxi eta hurrengo urteetako bakoitzean, eta azken muga egunera arte, iraungitzen diren zenbatekoenak:

	Muga eguna urteetan						GUZTIRA
	1	2	3	4	5	aino gehi	
Finantza inbertsioak	600,00		9.000,00				9.600,00
Deribatuak							0,00
Bestelako finantza aktiboak	600,00		9.000,00				9.600,00
Hornitzaileentzako aurrerakinak	1.390,06						1.390,06
Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	3.737.407,88						3.737.407,88
Salmenta eta zerbitzugintzako bezeroak	1.001.935,59						1.001.935,59
Hainbat zordun	1.060.965,97						1.060.965,97
Langileak	7.845,00						7.845,00
Beste kreditu batzuk Administrazio Publikoekin (Eusko Jaurlaritzak)	1.666.661,32						1.666.661,32
GUZTIRA	3.739.397,94		9.000,00				3.748.397,94

Hurrengo taulan zehazten dira Erakundearen finantza pasiboen muga egunen arabera sailkapenak, zehazki ekitaldia itxi eta hurrengo urteetako bakoitzean, eta azken muga egunera arte, iraungitzen diren zenbatekoenak:





	Muga eguna urteetan						GUZTIRA
	1	2	3	4	5	5 baino gehiago	
Zorrak	5.725.215,13	5.792.970,05	5.850.634,24	5.899.945,47	5.682.069,41	40.681.003,01	69.631.837,31
Kreditu erakundeekiko zorrak	5.725.215,13	5.792.970,05	5.850.634,24	5.899.945,47	5.682.069,41	40.681.003,01	69.631.837,31
Epe laburrerako zorrak	319.680,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	319.680,76
Bestelako finantza pasiboak	319.680,76						319.680,76
Zorrak taldeko enpresekin eta elkartuekin	1.117.756,00						1.117.756,00
Merkataritza hartzekodunak	770.796,82						770.796,82
Hornitzaileak	382.213,35						382.213,35
Bestelako hartzekodunak	338.000,17						338.000,17
Bezeroen aurrerakinak	50.583,30						50.583,30
GUZTIRA	7.933.448,71	5.792.970,05	5.850.634,24	5.899.945,47	5.682.069,41	40.681.003,01	72.159.751,05

Muga egunetan ez da kontuan hartu Erakundeak biztante eskubidedunekin duen zorra, ezta fidantzak ere.

Erakundeak likidezia arriskuaren kudeaketa zuhurra egiten du, nahikoa eskudiru mantentzean eta finantzaketa eskuragarritasunean oinarrituta, kreditu erraztasun konprometituen eta merkatu posizioak likidatzeko gaitasun nahikoaren zenbateko nahikoaren bitartez.

9.3 Funts propioak

2021eko eta 2022ko ekitaldietan epigrafe honetan sartutako kontuen mugimendua honako hau izan da:

Kontzeptua	Aurreko ekitaldien emaitzak	Bazkideen bestelako ekarpenak	Ekitaldiko emaitza
Hasierako saldoa 2021eko ekitaldian	(4.882.919,24)	996.395,40	
2021eko emaitza			110.954,29
2021eko ekitaldiaren amaierako emaitza	(4.882.919,24)	996.395,40	110.954,29
Bazkideen ekarpena		738.047,05	
2021eko emaitza	110.954,29		
Akatsak	(16.567,09)		
2022ko ekitaldiaren amaierako emaitza	(4.788.532,04)	1.734.442,45	

10. OHARRA. IZAKINAK

Izakinen osaera honako hau da:

	2022/12/31	2021/12/31
Produktu amaituak	111.194,56	111.194,56
GUZTIRA	111.194,56	111.194,56





Partida horretan erregistratuta daude Goiko Galtzara Berriko eta Katalina Elizegiko sustapenetako soberako garaje plazak, salgai jar daitezkeenak; Produkzio kostuaren arabera balioetsita daude.

Haren balioa ez da balio bihurtarri garbia baino txikiagoa, eta, horregatik, ez da narriaduragatik galerarik kontabilizatu.

Izakiaren kontabilitate balio garbiaren berreskuragarritasuna bermatzen duten aseguru polizak kontratatuta ditu Erakundeak.

11. OHARRA. EGOERA FISKALA

11.1 Administrazio publikoekiko saldoak

Administrazio Publikoekiko saldoak honako hauek dira:

	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
Zorduna	7.258,13	7.493,53
Ogasun Publikoa, konturako ordainketak eta atxikipenak	7.009,22	7.451,46
Ogasun Publikoa, jasandako BEZa	248,91	42,07
Hartzekoduna	105.551,87	88.805,70
Ogasun Publikoa, BEZagatik hartzekoduna	2.723,00	2.548,07
Ogasun Publikoa, PEFZagatik hartzekoduna	47.972,24	41.514,24
Gizarte Segurantzako erakundeak	47.464,55	38.139,85
Gizarte Zehaztasuneko erakundeak	7.392,08	6.600,92
Jasanarazitako BEZa		2,62

11.2 Mozkinen gaineko zergak

2022ko abenduaren 31n, agintaritza fiskalak oraindik ez ditu ikuskatu Erakundearen preskribatu gabeko lau urteak.

2022ko ekitaldiko diru sarreraren eta gastuen zenbateko garbia eta sozietateen gaineko zergaren zerga oinarria honela berdintzen dira:

	Galdu-irabazien kontua			Ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak		
	2022ko ekitaldiko zenbatekoa					
Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa						
	Gehikuntzak	Murrizketak	Efektu garbia	Gehikuntzak	Murrizketak	Efektu garbia
Desberdintasun iraunkorrak		951.433,41 €	(951.433,41) €		16.567,09 €	(16.567,09) €
Zerga oinarria (zerga emaitza)		(968.000,50) €				





2021eko ekitaldiko diru sarreraren eta gastuen zenbateko garbia eta sozietateen gaineko zergaren zerga oinarria honela berdintzen dira:

	Galdututako irabazien kontua	Ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak				
	2021eko ekitaldiko zenbatekoa					
Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa	110.954,29 €					
	Gehikuntzak	Murrizketak	Efektu garbia	Gehikuntzak	Murrizketak	Efektu garbia
Desberdintasun iraunkorrak		1.266.491,82 €	(1.266.491,82) €			0,00 €
Zerga oinarria (zerga emaitza)		(1.155.537,53) €				

Desberdintasun iraunkorren ondoriozko murrizketak bat datoz errentamendurako higiezinaren jardura kualifikatua duten erakundeekin (2/2014 Foru Arauaren 115.2 artikulua).

Erakundeko administratzaileek zerga horri lotutako zenbatekoen kalkuluak egin dituzte 2022ko ekitaldirako, baita ikuska daitezkeen zenbatekoen ere, ekitaldi bakoitzaren itxieran indarrean dagoen foru araudiaren arabera.

Erakundeak ez ditu erregistratu erantsitako balantzean zerga oinarri negatiboaren ondoriozko zerga geroratuen aktibo jakin batzuk. Hona hemen zerga oinarri negatiboaren zenbatekoa eta epemuga:

Sorrera urtea	Epemuga urtea	Zenbatekoa
2005	2035	160.282,19
2006	2036	11.645.883,88
2007	2037	1.388.202,84
2008	2038	1.453.545,81
2009	2039	945.636,63
2010	2040	1.135.389,42
2011	2041	892.569,63
2012	2042	657.642,58
2014	2044	1.323.197,84
2015	2045	1.618.597,22
2016	2046	3.714.957,31
2017	2047	1.363.479,71
2018	2048	387.034,25
2019	2049	256.128,98
2020	2050	318.423,60
2021	2051	1.155.537,53
Zerga oinarri negatiboak guztira		28.416.509,42



**11.3 Beste zerga batzuk**

Zergen partidaren barruan, Ondasun Higiezin gaineko Zerga nabarmentzen da, 351.915,39 euroko zenbatekoarekin, eta horietatik 284.985,73 euro errentariei kargatzen zaizkie, errentamendu kontratu batzuetan ezarritakoaren arabera.

12. OHARRA. - SARRERAK ETA GASTUAK

Kanpoko zerbitzuen epigrafearen barruan gasturik adierazgarrienak hauek izango lirateke:

Kanpoko zerbitzuak	2022ko ek. it.	2021eko ek. it.
Errentamenduak	260.156,03	231.246,45
Konponketak eta kontserbazioa	1.444.596,55	1.465.738,21
Profesional independenteen zerbitzuak	123.784,26	94.408,62
Aseguru primak	146.087,38	154.209,20
Hornidurak	1.021.477,93	675.932,09
Bestelako zerbitzuak	747.428,31	609.827,65
GUZTIRA	3.743.530,46	3.231.362,22

Hau da merkataritza kredituen narriaduraren eta kobraezinen ondoriozko balorazio zuzenketen zenbatekoa:

	2022	2021
Merkataritza eragiketen ondoriozko horniduren galerak, narriadura eta aldakuntza	2.705.926,54	2.399.259,89
Merkataritza eragiketen ondorioz kredituen narriaduraren itzulketa	(2.399.259,99)	(2.194.231,41)
GUZTIRA	306.666,55	205.028,48

▪ **Negoio zifraren zenbateko garbia**

Higiezin errentamendua da erakundearen jardura nagusia, baita diru sarrerak behin eta berriz sortzen dituen jardura ere. 2022ko ekitaldian alokairu ordainagiriak, ondasun higiezin gaineko zergen ondoriozko sarrerak, komunitate gastuak eta errentarekin parekatutako beste sarrera batzuk sortu dira, 8.781.132,84 euroko zenbatekoarekin; horietatik, abenduaren 31n ordaindu gabe zeuden ordainagirien % 7,50 inguru.





Hau da sarrerren banakatzea:

Negozio zifraren zenbateko garbia	2022ko ekit.	2021eko ekit.
Etxebizitzaren alokairuak	6.495.087,08	6.277.611,86
Garajeen eta trastelekuen alokairuak	137.928,78	133.275,31
Komunitateen kargurako gastuak	180.533,60	100.496,87
Maizterren komunitateen ordainagiriak	1.622.429,79	1.381.712,94
Okupatutako lokalen eta beste batzuen ondorioz hirugarrenei bidalitako komunitateen gastuak	60.167,86	61.469,72
Ondasun higiezinaren gaineko zergen ondoriozko sarrerak	284.985,73	276.074,26
GUZTIRA	8.781.132,84	8.230.640,96

▪ Enpresak bere aktiborako egindako lanak

Erakundeak ibilgetu gisa aktibatzen ditu alokairura bideratuko diren higiezinaren eraikuntzan beharrezkoak diren eta ordaindu behar dituen gastuak, hala nola obra zuzendaritza, segurtasun eta osasun koordinazioa eta kontrol teknikoko gastuak. 2022ko ekitaldian 35.605,39 euro aktibatu dira eta 2021eko ekitaldian 14.209,08 euro izan ziren.

▪ Gizarte kargak

Hona hemen xehetasuna:

Gizarte kargak	2022ko ekit.	2021eko ekit.
Enpresaren kargurako Gizarte Segurantzak	407.983,10	365.742,74
Elkarkidetza	25.798,02	22.668,54
Bestelako gizarte gastuak	50.030,95	48.717,68
GUZTIRA	483.812,07	437.128,96

▪ Finantza sarrerak

Eusko Jaurlaritzak ordaintzen dituen alokairuko sustapenak finantzatzeko maileguen interesen zatia jasotzen da. 2022ko ekitaldian 125.595,11 eurokoa izan da.

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetan, eta etxebizitzak alokairuan lagatze aldera, subsidiadun interes tasa urteko % 2 edo % 1 efektibokoa izan da Eusko Jaurlaritzari finantza laguntzak eskatu zitzaizkion unearen arabera. Sustapen horietan, Erakundeak maileguaren lehenengo 20 urteetan dagokion subsidiadun interes tasa ordaindu behar du, finantza erakundeak kobratu behar duen interes tasa efektiboa edozein izanik ere; izatez, finantza erakundeak zuzenean jasotzen du Eusko Jaurlaritzaren eskutik bi interes tasen arteko aldea.

Zuzkidura bizitokiei dagokienez, interes tasa subsidiarioa % 0koa da maileguaren lehenengo 10 urteetan eta % 1ekoa hurrengo 10 urteetan; gainerako urteetan, berriz, diruz lagundutako gabe geratzen den interes tasa efektiboa da.





Finantza sarrerak	2022ko ek. it.	2021eko ek. it.
Eusko Jaurilaritzak diruz lagundutako maileguen interesak	125.595,11	203.057,55
Kreditu interesak, biztantzze eskubidedunak		13.111,90
Bestelako finantza sarrerak	0,69	1.351,38
GUZTIRA	125.595,80	217.520,83

▪ Finantza gastuak

Kontzeptu hauek jaso dira:

Finantza gastuak	2022ko ek. it.	2021eko ek. it.
Kreditu erakundeekiko zorren interesak	701.990,84	788.126,62
Zorren interesak, biztantzze eskubidedunak	571.384,71	670.388,64
Bestelako finantza gastuak	313,27	286,77
GUZTIRA	1.273.688,82	1.458.802,03

Biztantzze eskubidedunekiko zorren interesek biztantzze eskubidedunekiko kredituen gastuak jasotzen dituzte; horiek gora egin dute, KPIa balio galerari dagokion % 1 baino askoz handiagoa izan baita.

▪ Ibilgetua besterentzearen ondoriozko emaitza eta narriadura

Atal honetan jasotzen da aurreko ekitaldietan azalera eskubideak lagatzeagatik kobratutako kanonen 149.060,75 euroko diru sarrera —urtero emaitzetara egozten dira, emakidak irauten duen urte kopuruaren arabera—.

▪ Beste emaitza batzuk

Diru sarrera gisa 20.855,39 euro jasotzen dira, batez ere aldi baterako okupazioaren ondoriozko diru sarrerei dagozkienak (14.480,59 euro), eta erregistratutako gastuak 3.439,76 eurokoak dira.

13. OHARRA.- DIRULAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

Honako taula honetan banakatzen dira balantzean ageri diren jasotako dirulaguntzen, dohaintzen eta legatuen zenbatekoak eta ezaugarriak, eta galdu-irabazien kontuan egotzitakoak:

Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak

	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
- Balantzearen ondare garbian agertzen direnak	71.408.164,16	69.105.834,48
- Galdu-irabazien kontuan egotzitakoak (1)	2.102.287,57	1.699.640,15

(1) Ekitaldiaren emaitzan txertatutako ustiapeneko dirulaguntzak barne





Balantzeari dagokion azpimultzoaren edukiaren mugimenduaren analisia, hasierako eta amaierako saldoa adierazita, baita gehikuntzak eta murrizketak ere, taula honetan banakatzen dira:

Balantzean jasotako dirulaguntzak, dohañtzak eta legatuak, bazkideak ez diren hirugarrenek emandakoak		
	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
SALDOA EKITALDIAREN HASIERAN	69.105.834,48	65.239.523,06
(+) Ekitaldian jasotakoak	3.701.503,18	5.092.203,36
(-) Ekitaldiko emaitzetara intsuldatutako dirulaguntzak	-1.399.173,50	-1.225.891,94
SALDOA EKITALDIAREN AMAIERAN	71.408.164,16	69.105.834,48

Balantzean jasotzen dira:

- Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak, Erakundearen eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren artean babes publikoko etxebizitzak sustatzeko lankidetzak hitzarmenak gauzatzearen ondoriozkoak. Hitzarmen horien zenbatekoa 39.265.525,51 eurokoa da.
Emitzei 1.012.038,78 euro egotzi zaie.
- PARVISAREN dirulaguntzak, 822.553,72 euro. Emitzei 72.236,43 euro egotzi zaie.
- Udalak dohañtzak lagatutako lursailak, 19.440.666,46 euro.
- Etxebizitza sustapena finantzatzeko Udalaren dirulaguntza 9.225.234,13 eurokoa.
Emitzei 271.862,26 euro egotzi zaie.
- Udalaren dirulaguntza, Berio, Benta Berri eta Ategorrietako adinekoentzako apartamentuak finantzatzeko, 2.151.785,10 euro. Emitzei 82.887,66 euro egotzi zaie.
- Udalaren dirulaguntza, Gizarte Ongizaterako lokal bat gaitzeko, 502.399,24 euro.
Emitzei 10.541,02 euro egotzi zaie.

Dirulaguntza hauei dagozkien zerga geroratuen ondoriozko pasiboak, 7.660.049,47 euro.

14. OHARRA.- GERORA IZANDAKO GERTAKARIAK

Ekitaldiaren itxieraren ondoren, ez da ezer garrantzitsurik gertatu, Urteko Kontu horiei ez eragin arren, horien berri izatea baliagarria dela kontuak ulertzeko, ezta funtzionamenduan dagoen enpresaren printzipioari eragiten dionik ere.

15. OHARRA. – ERLACIONATUTAKO ALDERDIEKIN ERAGIKETAK

Udalak —erakunde nagusi den heinean— eta Erakundeak honako eragiketa hauek egiten dituzte elkarrekin:





- Donostiako Udalak urtero igortzen dizkio Erakundeari ondasun higiezinaren gaineko zerga eta beste zerga batzuk.
- Donostiako Udalak urtero igortzen dizkio Erakundeari zenbait kontzepturen ondoriozko gastuak: ur hornidura, zaborrak.
- Udalak dirulaguntzak eta maileguak ematen dizkio Erakundeari, babes publikoko etxebizitzako zerbitzua finantzatzeko.
- Erakundeak zenbait kontzepturen ondoriozko gastuak fakturatzen dizkio urtero Udalari, hala nola alokairuak, komunitate gastuak.

Honako taula honetan islatzen da Erakundearekin lotzen diren aldeekin egindako eragiketegi buruzko informazioa:

2022an elkarri lotutako aldeekin egindako eragiketak	
Ustiapeneko dirulaguntzak	528.248,26
Finantzaz bestelako ibilgetuko dirulaguntzak egozteak	437.527,37
Alokairuen fakturazioa eta Udalak ordaindutako gastuak	217.264,44
Ondasun higiezinaren gaineko zergak eta Udalak igorritako beste zerga batzuk	334.290,71
Udalak igorritako hornikuntza gastuak	219.128,43

2021ean elkarri lotutako aldeekin egindako eragiketak	
Ustiapeneko dirulaguntzak	426.076,70
Finantzaz bestelako ibilgetuko dirulaguntzak egozteak	314.468,87
Alokairuen fakturazioa eta Udalak ordaindutako gastuak	186.406,54
Ondasun higiezinaren gaineko zergak eta Udalak igorritako beste zerga	335.040,77
Udalak igorritako hornikuntza gastuak	193.788,67

2022an elkarri lotutako aldeekin gauzatzeko dauden saldoak	
	Donostiako Udala
AKTIBO KORRONTEA	
Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	1.067.398,66
PASIBO KORRONTEA	
1. Taldeko enpresekiko eta elkartuekiko zorrak	1.117.756,00
2. Merkataritza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak	68.921,66

2021ean elkarri lotutako aldeekin gauzatzeko dauden saldoak	
	Donostiako Udala
AKTIBO KORRONTEA	
Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	1.155.552,86
PASIBO KORRONTEA	
1. Taldeko enpresekiko eta elkartuekiko zorrak	1.117.756,00
2. Merkataritza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak	45.638,53





Kontseilarietzako eta zuzendarientzako aseguru bat kontratatu da, haien eginkizunak betetzean izan ditzaketen erantzukizunak estaltzeko.

16. OHARRA.- BESTELAKO INFORMAZIOA

Erakundeko langileen sexuaren arabera banaketa, ekitaldia amaitzean, kategoria eta maila nahikotan xehatuta honako hau da:

Sozietateko langileen banaketa ekitaldiaren amaieran, kategorien eta sexuaren arabera						
	Gizonak		Emakumeak		Guztira	
	2022ko ekit.	2021eko ekit.	2022ko ekit.	2021eko ekit.	2022ko ekit.	2021eko ekit.
Goi zuzendariak (kontseilariak ez)	1	1			1	1
Zientzia, adimen eta laguntzako teknikariak eta profesionalak	5	5	7	5	12	10
Administrari motako enpleguak	2	2	19	19	21	21
Langile guztiak ekitaldiaren amaieran	8	8	26	24	34	32

Ekitaldian enplegatutako pertsonen batez besteko kopurua, kategoriak adierazita, honako hau da:

	Guztira	
	2022ko ekit.	2021eko ekit.
Goi zuzendariak (kontseilariak ez)	1	1
Zientzia, adimen eta laguntzako teknikariak eta profesionalak	12	10
Administrari motako enpleguak	21	21
Ekitaldiko batez besteko langileak, guztira	34	32

Kontu auditoreek honako ordainsari hauek jaso zituzten:

Auditorearen ordainsariak ekitaldian	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
Kontu auditoretzagatik kargatutako ordainsariak	12.082,00	12.082,00
Guztira	12.082,00	12.082,00

17. OHARRA.- INFORMAZIO SEGMENTATUA

Erakundearen negozio zifraren banaketa, jardura kategoriaren arabera, taula honetan zehazten da:





Jardueraren deskribapena	Negozio zifra	
	2022ko ekitaldia	2021eko ekitaldia
Etxebizitzaren alokairuak	6.495.087,08	6.277.611,86
Garajeen alokairuak	137.200,92	133.275,31
Trastelekuen alokairuak	727,86	
Komunitateen kargurako gastuak	180.533,60	100.496,87
Maizterren komunitateen ordainagiriak	1.622.429,79	1.381.712,94
Lokalei lotuta hirugarrenei bidalitako komunitateen g	60.167,86	61.469,72
Ondasun higiezinaren gaineko zergen ondoriozko sarre	284.985,73	276.074,26
GUZTIRA	8.781.132,84	8.230.640,96

18. OHARRA. Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epeari buruzko informazioa. Hirugarren xedapen gehigarria. Uztailaren 5eko 15/2010 Legearen "informazio betebeharra".

Merkataritza eragiketetan hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epeari buruzko informazioa honako hau da:

	2022 Egunak	2021 Egunak
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea	28,81	65,85
Ordaindutako eragiketen ratioa	26,33	67,14
Ordaintzeke dauden eragiketen ratioa	58,27	34,42
	Zenbatekoa	Zenbatekoa
Egindako ordainketak guztira	3.936.034,13	9.068.685,50
Ordaintzeke dauden ordainketak guztira	330.913,83	371.150,19



2022ko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion kudeaketa txostena.

2022AN EGINDAKO JARDUERAK.

Erakundeak askotariko jarduerak egiten ditu esleituta dituen eskumenen esparruan. Horiek honela taldekatu daitezke:

- Babes publikoko etxebizitzak sustatzea eta eskuratzea.
 - Udal etxebizitzaren parkea administratzea.
 - Birgaitzeko laguntzak kudeatzea.
 - Etxebizitza hutsetarako bitartekaritza, Alokabide programaren bidez.
 - Hirigintza esparruak kudeatzea.
-
- Babes publikoko etxebizitzak sustatzea eta eskuratzea.

Alokairu erregimeneko babes publikoko etxebizitzaren eskaintza handitzen jarraitzeko, 2022an Kanpandegi kaleko 2. zenbakian dagoen eraikinean adinekoentzako 15 apartamentu birgaitzeko eta eraikitzeko obren espedienteak sustatu da. Egikaritze proiektua idazketa fasean dago.

Aurreko sustapenaz gain, hainbat proiektu idazteko agindu da, Erakundeak alokairu erregimenean jada kudeatzen dituen sustapenetan esku hartzeko, etxebizitza horien irisgarritasuna eta energia efizientzia hobetzeko helburuarekin.

Bizitantze eskubidean laga ziren zuzkidura bizitokiei dagokienez, eta Kontseiluak erregimen horretan lagatzen ez jarraitzea erabaki ondoren, 2022an guztira 1.002.523,75 euro itzuli zaizkie bizitantze eskubidedunei Berion 4 apartamentu berreskuratzeko, Ategorrietan 2 eta Benta Berrin 6, alokairuan lagatzeko.

Azkenik, eta inbertsio jarduketak ez den arren, adierazi behar da Administrazio Kontseiluak, 2022ko urriaren 3ko bileran, Obras y Promociones IZA SA enpresari 1.163.862,23 euroko zehapena ezartzea erabaki zuela, Intxaurren adinekoentzako apartamentu eraikina egiteko obrak egikaritzeko kontratua gauzatzeko epea ez betetzeagatik.

Zenbateko hori, lehenik eta behin, ordaindu gabe dagoen obraren zatitik kenduko da (28.399,11 euro, Donostiako Etxegintzaren zerbitzu teknikoek proposatutako azken ziurtagiriaren arabera), eta, subsidiarioki, behin betiko bermetik (202.481,25 euroko abala). Bermea gainditzen duen zenbatekoa erreklamatu da.



- Udal etxebizitzaren parkea administratzea.

2022an, Erakundeak alokairu erregimenean kudeatzen zituen Amara kaleko 10 etxebizitzako hiru eraikin eraitsi zituzten. Horren ondorioz, alokairuko babes publikoko etxebizitzaren udal parkea osatzen duten etxebizitzaren kopurua murriztu egin da; horrela, babes ofizialeko 1.507 etxebizitza ditu, gazteentzako 283 zuzkidura bizitokiez eta adinekoentzako 147 zuzkidura bizitokiez gain.

2022an, batez besteko okupazioa % 94koa izan da babes publikoko etxebizitzetan, % 63koa adinekoentzako zuzkidura bizitokietan eta % 83koa gazteentzako bizitokietan. Hala ere, batez besteko horiek zehaztu egin behar dira.

Horrela, babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetan, non maizterren txandakatzeak hutsaren hurrengoak edo urriak diren, okupazio ehunekoak % 95etik gorakoak dira. Baina etxebizitza bat libre geratzen denean, denbora luze samarra behar da hura berregokitzeko eta maizter berria hautatzeko, eta horrek okupazio ehunekoa baldintzatzen du. Antzeko zerbait gertatzen da sustapen berriekin, non maizterren aukeraketak izapidetze luzea eskatzen duen.

Adinekoentzako apartamentuen kasuan, Marrutxipikoen okupazioa % 98koa da, baina batez bestekoa % 63ra jaitsi egiten da, berreskuratzen diren biztantzaren eskubideko apartamentuek epe nahiko luzea behar dutelako berriz okupatzeko.

Gazteentzako apartamentuen egoera desberdina da. Izan ere, txandakatzeak askoz ere handiagoak dira apartamentu horietan, eta okupazioak % 78 eta % 88 artekoak dira.

Batez besteko alokairuak 315 euro izan dira babes ofizialeko etxebizitzetarako, 265 euro adinekoentzako zuzkidura bizitokietarako eta 270 euro gazteentzako zuzkidura bizitokietarako.

Babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan ere batez bestekoak zehaztu egin behar dira. Horrela, berrikusten ez diren sustapen zaharrenetako etxebizitzek hileko 245 euro inguruko batez besteko errentak dituzte; horrek sustapen berrietako etxebizitzaren batez bestekoaren antzekoa ematen du, non baremazioaren ondorioz errentak murriztu egin diren. Aldiz, kontratuak berrikusi diren sustapen berriagoetan, batez besteko errentak 365 eurotan daude.

Erakundeak alokairuan lagatzen diren 387 garaje ere kudeatzen ditu, 62 euroko batez besteko prezioan —okupazioa % 52 baino ez da—, baita 8 trasteleku ere, 45 euroko batez besteko prezioan; horietatik bi baino ez dira alokatzen.

Era berean, hasiera batean erregimen horretan laga ziren adinekoentzako 197 zuzkidura bizitokietatik 149 biztantzaren eskubidean lagata ditu. 2022ko amaieran, Erakundeak 12.184.540,37 euroko zorra zuen biztantzaren eskubidedunekin.

Kopuru hori lortzen da hasieran biztantzaren eskubidedunek ordaindu zuten prezioari gehituta beren aldeko KPlaren igoeraren eta bizitokiek jasaten duten balio galeraren arteko aldea, biak eskuratze datatik zenbatzen hasita. Hala, 149 apartamentuengatik biztantzaren eskubidedunek ordaindu zituzten 10.312.872,51 euroei 3.242.597,49 euro gehitu behar zaizkie —erosi zirenetik metaturako KPlari dagozkionak— eta 1.370.929,63 euro deskontatu.

Erakundeak, halaber, finken administratzaile gisa dihardu, eta maizterrei dagozkien komunitate gastuak jasanarazten dizkie. Horrela, errentaz gain, kuota finko bat ere igortzen zaie hiei. Kuota horretan sartzen dira eremu komunaren mantentze gastuak eta galdara zentralizatua duten komunitateetako ur bero sanitarioak eta berogailuak eragindako gastua. Banakako kontsumoak ere igortzen zaizkie, ur bero sanitarioaren, berokuntzaren eta ur hotzaren kontzeptupean, hala dagokionean.



Horrela, 2022an, behin betiko likidazioaren zain, batez beste hileko 53 euro igorri zaizkie komunitateko gastu finkoengatik. Hala ere, eta sustapen bakoitzean ematen diren zerbitzuen arabera, gastu horiek asko aldatzen dira. Horrela, okerren dimentsionatutako sustapenetan edo galdara komunitarioa duten sustapenetan, komunitate gastu horiek (kontsumoak kontuan hartu gabe) hilean 53 eta 108 euro bitartekoak dira, eta gainerako sustapenetan, berriz, hilean 14 eta 53 euro artekoak.

Azkenik, urteko OHZ hamabi hilekotan igortzen zaie, salbuetsita dauden zuzkidura bizitokietan izan ezik. Hileko batez besteko zenbatekoa 20 euro da, sustapen berrietan eta lehenengo hiru urteetan izan ezik, horietan % 50eko hobaria baitago.

- Birgaitzeko laguntzak kudeatzea.

Esleitutako ondare eraikia birgaitzeko jarduerari dagokionez, Erakundeak hitzarmen bat sinatu zuen Udalarekin 2014ko ekainaren 3an, Donostiako bizitegi eraikinen eta etxebizitzaren irisgarritasunerako eta birgaikuntzarako dirulaguntzak emateko Ordenantza kudeatzeko. Ordenantza hori Udalak osoko bilkuran onartu zuen 2018ko ekainaren 28an.

Udalak zuzenean ordaintzen ditu dirulaguntzak. Horiek Udalaren dagozkion aurrekontu partidetan kontabilizatzen dira eta ez dute kontabilitate islarik Erakundearen kontuetan.

2022an birgaitzeko laguntzen deialdirako hasierako aurrekontua 1.680.000,00 eurokoa izan zen, eta horietatik 1.660.739,65 euro erabili dira 2023ko martxoaren 31ra arte behin-behineko zein behin betiko 170 espediente ebazteko.

Bestalde, 69 espedienteri aurkako ebazpena eman zaie baldintzak ez betetzeagatik, eta 2 espediente ebazteke daude dokumentaziorik ezagatik. Beraz, guztira 241 eskaera erregistratu dira 2022an.

Jarraian, 2022an erabilitako aurrekontua diruz laguntzeko moduko kontzeptuen arabera nola banatu den laburbiltzen da. Adierazten da, orobat, dirulaguntzari dagokion batez besteko ehunekoa diruz lagundu beharreko obraren aurrekontuaren gainean.

CONCEPTO SUBVENCIONABLE	Solicitud	Subvención		Presupuesto	Subv/Ppto
Accesibilidad	39	492.467,03 €	29,65%	4.075.075,45 €	12,08%
Accesibilidad zonas preferentes	31	766.953,40 €	46,18%	4.140.594,32 €	18,52%
Obras requeridas por la inspección técnica del edificio	39	341.615,00 €	20,57%	5.290.869,68 €	6,46%
Adecuación vivienda vacía para su alquiler a través de ALOKABIDE	0	0,00 €		0,00 €	
Carpinterías exteriores	57	56.852,72 €	3,42%	311.598,19 €	18,25%
Adecuación de vivienda: movilidad reducida o mayores de 65 años	4	2.851,50 €	0,17%	14.257,50 €	20,00%
TOTAL	170	1.660.739,65 €	100,00%	13.832.395,14 €	

- Etxebizitza hutsen kasurako bitartekaritza, Alokabide programaren bidez.

Erakundeak eskaintzen duen beste zerbitzu bat hutsik dauden etxebizitzetarako bitartekaritza da, Alokabide bere programaren bidez.

Erakundeak merkatukoak baino merkeago ateratzen ditu partikularren etxebizitzak alokairuko merkatu pribatura, eta aholkularitza eta laguntza zerbitzua eskaintzen die jabeei, baita etxe-arrisku anitzeko aseguruak eta aseguru ordaindu gabeak ere.



Aseguru horien kostua 49.386,46 eurokoa izan da 2022an. Abenduko aseguruak ordaintzeke geratu dira 3.844,17 eurogatik.

Azken urteetako joerak aditzera ematen duenez, programa horren bidez kudeatutako partikularren etxebizitzaren kopurua behera egiten ari da urtez urte, 2022an 26 etxebizitza galduz. Hala, 2022aren amaieran 257 etxebizitza kudeatzen dira Alokabiden, eta horrek esan nahi du % 30eko murrizketa izan dela erakarritako etxebizitzaren kopuruan, 2016ko kopuruekin alderatuta. Urte horretan programak 369 etxebizitza kudeatu zituen, Donostiako etxebizitza hutsak mobilizatzeko helburuarekin.

Batez besteko alokairu prezioak hilean 608 euro ingurukoak dira, eta aurreko urtean, berriz, 610 eurokoak ziren.

- Hirigintza esparruak kudeatzea.

Hirigintza Kudeaketako Sailak jarraipena ematen die aurreko ekitaldietan lurzoruen kudeaketarekin lotuta egiten ziren jarduketei, baita hainbat udal sailekin koordinatuta egiten ari diren kudeaketa jarduketak berriei ere.

Egiten ari ziren jarduketei dagokienez, Txomin Enea esparruan, gaur egun, Txomin Enea ABEEri hirigintza emakidaren kudeaketa eta kontrolarekin lotutako lanak egiten jarraitzen dute. Hala, emakidadunarekin akordioak gauzatzen dira, obren kontrol eta jarraipenarekin lotutako gorabehera ugari ebazten dira, aseguruak egiten dira, ABEE emakidadunari abalak itzultzeari buruzko txostenak eta horiei buruzko ebazpenak egiten dira, esparruan ordezkio bizitokia eman zaien pertsonen kudeaketari lotutako gorabeherak ebazten dira, obren berezko gorabeherak eragindakoei lotutako soluzioarekin erlazionatutako kudeaketak egiten dira, eta hitzarmenak eta akordioak formalizatzen dira, besteak beste.

Garrantzi berezia dute, une honetan, esparrua urbanizatzeko obrak amaitzera eta jasotzera bideratutako jarduketek, baita obra horiekin lotutako gorabeherak eta ezbeharrak ebaztera eta esparru horretan jabari publikora bideratutako lurzoruak juridikoki erregularizatzera zuzendutako gorabeherak ere.

Eskuzaitzetako esparruan, berriz, oraindik ere urbanizazio obren koordinazioari lotutako lanak egiten dira, partzelen beste operadore jardulearekin (Sprilur SA) koordinazio kudeaketak egiten dira, esparruan partzelak eskuratzen dituztenekiko konpromisoen jarraipena egiten da, partzelako saltzeko baldintza agiriak lantzen dira eta partzela berriak merkaturatzeari lotutako jarduketak egiten dira, proiektuari lotutako ebaluazio ekonomikoak egiten dira eta, era berean, interesdun posibleei informazioa ematen zaie etengabe.

Beste jarduketa batzuei dagokienez, Amara kaleko 11-13 eta 17 zenbakietan dauden udal titulartasuneko higiezinak eraistea lortu da, eraikin horiek okupatzaileentzat eta oinezkoentzat eragiten zuten arrisku egoera saihestuz. Era berean, eraitsitako etxebizitzetako okupatzaile ohi batzuekin — gainerako kaltetuekin lotutako akordioen formalizazioa ezetsi zutenak — koordinatzen ari dira sortutako auzien kudeaketa.

Gainera, Alde Zaharreko telekomunikazio sarea berritzeko proiektuarekin erlazionatuta, proiektu horren kudeaketari lotutako lanak egiten ari dira, hala nola koordinazio bilerak hainbat sailekin, batean, Erkidego guztiei informazioa emateko lanak, obren eta administrazio eta aurrekontu espedienteen koordinazioa. Horiek obrak gauzatzeko aukera ematen dute.

Era berean, adierazi behar da, kudeaketa lanekin erlazionatuta, Altza auzoa birgaitzeko jarduketa sustatzeko udal proiektuaren kudeaketarekin lotutako jarduketan multzoa koordinatzen ari direla, eta zehazkiago, bere higiezinaren birgaitze integraleko jarduketarekin lotuta, xede horretarako Eusko Jaurlaritzaren laguntza programarekin erlazionatua (administrazio eta aurrekontu espedienteak



koordinatzea, eraginpean daudenei informazioa ematea, jarduketari lotutako koordinazioa Eusko Jaurlaritzarekin...).

Azkenik, adierazi behar da Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengagarriko Saitetik datozen beste espediente batzuei lotutako beste kudeaketa lan batzuk egiten ari direla.

2022KO JARDUEREN EMAITZA EKONOMIKOA.

Negozio zifraren zenbateko garbia alokairu erregimeneko babes publikoko etxebizitzaren udal parkeko administrazioaren berezko sarreretatik elikatzen da nagusiki.

Urtero errepikatzen diren partidak honako hauei dagozkie:

- etxebizitzaren errentamenduen sarrerak, 6.495.087,08 euro;
- garajeen errentamenduen ondoriozko sarrerak, 137. 200,92 euro;
- garaje eta trastelekuen errentamenduen sarrerak, 727,86 euro;
- komunitate gastuak eta maizterrei jasanarazitako beste udal hornidura eta zerbitzu batzuk, 1.622.429,79 euro.
- kontratuaren arabera jasanaraz daitekeen ondasun higiezinaren gaineko zerga, 284.985,73 euro.
- jabe bat baino gehiagoko komunitateen kontura kontratatzen diren eta gero jasanarazten zaizkien hornidurak eta zerbitzuak, 180. 533,60 euro;
- okupatzen dituzten lokalengatik hirugarrenei igortzen zaizkien komunitate gastuak eta beste zerbitzu batzuen gastuak, 60.167,86 euro.

Aurreko urtearen aldean, negozio zifra % 6,7 hazi da. Milioi erdi euro pasatzoko igoera hori batez ere hiru gertakarik eragin dute.

Lehenik eta behin, alokairuen ondoriozko diru sarrerek % 2ko igoera izan dute errentak eguneratzeagatik; hori da inflazioaren ondorioak arintzeko legeak baimentzen duen gehieneko igoera.

Bigarrenik, Jolastokietan eta Intxaurren promozio berriak martxan jartzea, eta Txomin Enean eta Aljerreko eta adinekoentzako apartamentuetan okupazioa handitzea; horrek guztiak alokairuen fakturazioa handitu du.

Eta, azkenik, gasaren eta elektrizitatearen prezioen igoera handia, horrek % 20ko igoera eragin baitie maizterrei komunitate gastu gisa igortzen zaizkien ordainagiriaren zenbatekoan.

2022an fakturatutako kontzeptuen 8.371.643,53 eurotik, dela errenta, dela antzeko beste gastu batzuk, 627.590,16 euroko zenbatekoa duten kobratu gabeko ordainagiriak daude, hau da, ordaindu gabekoaren ehunekoa % 7,5 da, iazkoa (% 7,08) baino zertxobait handiagoa.

Kontzeptuen arabera, ordaindu gabeko errentaren ordainagiriak 486.739,58 euro dira.

Urte amaieran kobratzeke dauden zorrak 3.707.861,03 eurokoak dira guztira, eta horien artean ordainagiri berrituak daude —dagozkien zor aitortzen bidez— 742.796,15 euroan; ordainagiri horiek 2023tik 2057ra arte igorriko dira. Hala ere, badira jada kontratua indarrean ez duten zordunak. Horiek 977.321,84 euroko zorra dute.

Urtebetetik gorako antzinatasuna duten ordainagiri guztiak hornitzen dira, nahiz eta berrituta egon, leudekeen fidantzak eta aurrerakinak deskontatu ondoren. Kontuetan ordaindu gabekoetarako hornidura 2.705.926,54 eurokoa da, kaudimengabeziatarako aurtengo zuzkidura (306.667,65 euro) egin ondoren.



Langile gastuei dagokienez, % 11,24ko igoera bat izan da. Horren arrazoia da hiru langile berri kontratatu izana, udal langileen ordainsariak % 3,5 igo izana, Tokiko Gobernu Batzarrak 2022ko azaroaren 22an onartuta, eta hirurtekoak ordaindu izana. 2022an Erakundearen lantaldea batez beste 34 langilek osatu dute, eta 31 lanpostu hartu dira aintzat aurrekontuan.

Etxebizitza parkearen administrazioaren berezko gastuei dagokienez, eta kanpo zerbitzuen partidaren barruan, ia % 16ko igoera elektrizitatearen eta gasaren prezioen igoeraren ondorioz gertatu da — horrek horniduren eta beste zerbitzu batzuen igoera eragin du—, gainerako kontzeptuak aurreko urtearen antzera mantendu baitira Hala ere, egoitzarako eta jendearen arretarako bulegorako lokalen alokairuaren prezioa % 12 igo da, eta urtean 260.000,00 eurokoa da.

Horren guztiaren ondorioz, ustiapen emaitza positiboa lortu da, Donostiako Udalaren 619.844,76 euroko dirulaguntza kontuan hartu gabe.

Sustapenak finantzatzen dituzten maileguen interesen ondoriozko finantza gastuak aurreko urtekoak baino txikiagoak izan dira, interes tasak txikiak izan direlako. Horren ondorioz, Eusko Jaurlaritzak diruz lagundutako interesen ondoriozko sarrerak ere txikiagoak izan dira.

Hala ere, biztante eskubidedunekiko zorraren interesen ondoriozko finantza gastuak, ia % 15 murriztu diren arren, oso handiak izaten jarraitzen dute inflazioaren ondorioz, 571.384,71 eurora iritsiz. Horren ondorioz, finantza emaitza negatiboa iazkoa baino zertxobait txikiagoa izan da: 1.148.093,02 euro.

Beraz, euskara eskoletarako (3.380,00 euro), arrisku orotariko kalte materialetarako aseguratuko (81.356,12 euro), soldata igoerarako (28.500,00 euro) eta Alde Zaharreko zuntzarekin lotutako jarduketaren gomendioaren tarifarako (179.136,31 euro) udalak egindako ekarpenez gain, 2022ko ekitaldiko emaitza negatiboa izan ez dadin, Erakundeak Donostiako Udalaren 289.985,10 euroko ekarpena kontabilizatu du beste ustiapen sarrera gisa.

Aurreko guztia kontuan hartuta, eta Donostiako Udalaren mendeko erakundea den aldetik, batez ere merkatuko sarrerekin finantzatu baita 2022an, % 90eko portzentajea (Kontuen Europako Sistema 95ek aplikatzen dituen irizpideen arabera neurtuta), Erakundeak aurrekontu egonkortasunaren printzipioa betetzen du, izandako galerak saneatzeko ez baita beharrezkoa Udalaren beraren egonkortasun egoeran aurreikusi gabeko baliabide zuzkidurarik egitea.

JARDUEREN FINANTZAKETA 2022AN.

Kontuan hartu gabe, alde batetik, Udalak Erakundearen bitartez emandako dirulaguntzak Donostiako udalerriko bizitegi eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko obren sustapen pribatua bultzatzeko (horiek Udalak berak zuzenean ordaintzen ditu osorik), eta, bestetik, errentamendu babestura bideratutako etxebizitzetan egindako inbertsioak, Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntza eta maileguekin finantzatzen direnak, Erakundearen sarrera errepikakorren iturri ia bakarra dira alokairuen, komunitate gastuen eta antzeko beste gastu batzuen kontzeptupean jasotzen dituen errentak. Horregatik da garrantzitsua berankortasuna kontrolatzea.

Sarrera horien bidez, Erakundeak hainbat zerbitzuren langile gastuak eta hainbat jardueraren funtzionamendu arrunteko gastuak estaltzen ditu, baita alokairu sustapenak finantzatzeko eraikitzen diren maileguen interesak ere, baina ez du behar adina baliabide sortzen mailegu horien amortizazio osoa ordaintzeko.



Hain zuzen ere, 2022an guztira 5.216.194,87 euroko maileguak amortizatu dira, eta sarreraren eta gastu arruntaren arteko aldeagatik sortutako baliabideak 1.749.556,86 eurokoak izan dira, ekitaldiko galerak estaltzeko ekarpen arrunta kontuan hartu gabe. Beraz, maileguen amortizazioa ordaindu ahal izateko, Erakundeak Donostiako Udalaren 2.790.000,00 euroko ekarpen arrunta jaso behar izan du 2022an.

JARDUEREN BILAKAERA.

Erakundeak, Eusko Jaurlaritzak errentamendu babesturako ematen dituen finantza laguntzak mantentzen diren bitartean, alokairuko babes publikoko etxebizitzaren udal parkea handitzeko udal politika garatzen jarraitu ahal izango du, errentamendu erregimeneko etxebizitza eskatzaileen eskari gero eta handiagoari erantzuteko. Hala ere, Udalaren urteko ekarpenak guztiz beharrezkoak izango dira maileguen amortizaziotik eratorritako betebeharrei aurre egin ahal izateko.

2023an zehar, alokairuko babes publikoko etxebizitzaren sustapenak garatzeko aukera emango duten proiektuak idazteaz arduratuko da honako esparru hauetan:

- IB. 22 Infernua: 135 BOE eta 23 zuzkidura bizitoki.
- IB. 12 Illarra: 95 BOE eta 36 tasatu.

Proiektu horiek finantzatzeko, Erakundeak Eusko Jaurlaritzari dagozkion finantza laguntzak eskatuko dizkio, hau da, errentamendurako dirulaguntzak eta diruz lagundutako maileguak.

Sustapenari dagokionez, adinekoentzako 15 zuzkidura bizitoki berri eraikitzeke obrei ekingo zaie Alde Zaharrean (Kanpandegi 2); horiek Eusko Jaurlaritzaren finantza laguntzekin finantzatzeko dira gehienbat, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren 2023ko urtarilaren 3ko Ebazpenaren bidez lortutakoak.

Bestalde, laster esleituko dira Basotxiki 1-3-5 eta Zarategi 71ko arotzeriak, leihobarrenak eta beste elementu batzuk ordeztzeko edo konpontzeko obrak. Horiek 2022an emandako Udalaren ekarpen batekin finantzatzeko dira.

Beste proiektu batzuk ere agindu dira, esku hartze handiak egiteko eta Donostiako Etxegintzak alokairuan kudeatzen dituen etxebizitza sustapen batzuetan iragarritasuna eta energia efizientzia hobetzeko. Baina, kasu honetan, Zarategi 84-86-88ko fatxada eta estalkia konpontzeko obrak lizitzatzeko finantzaketa baino ez dago. Finantzaketa hori Erakundeak jada formalizatu zuen mailegu batetik dator, baita Next Generation funtsetatik datorren dirulaguntza batetik ere.

Erakundeak, 2022. urtearen amaieran, 69,6 milioi euroko zorra metatu du finantza erakundeekin, eta Donostiako Udalak abalatzen du zor hori. Zor horren amortizazio erritmoa taula honetan ikus daiteke:



Balioaren batura	Zutabea			
Urteak	Amortizazioa	Dirulag. gabe- ko int.	Diruz lagundutako int.	Guztira oro- korra
2023	5.696.717,92 €	651.455,12 €	482.985,59 €	6.831.158,63 €
2024	5.792.800,16 €	604.942,94 €	447.718,64 €	6.845.461,74 €
2025	5.850.462,04 €	547.281,15 €	423.200,02 €	6.820.943,21 €
2026	5.899.770,94 €	488.378,84 €	396.636,08 €	6.784.785,87 €
2027	5.681.892,50 €	430.244,91 €	373.793,59 €	6.485.931,00 €
2028	5.382.489,82 €	375.745,97 €	348.649,39 €	6.106.885,18 €
2029	5.434.267,53 €	325.182,36 €	321.025,41 €	6.080.475,30 €
2030	5.174.111,11 €	279.996,13 €	287.318,14 €	5.741.425,38 €
2031	3.995.157,11 €	234.983,85 €	255.469,07 €	4.485.610,02 €
2032	2.552.095,95 €	201.796,23 €	235.640,09 €	2.989.532,26 €
2033	2.357.414,54 €	176.330,15 €	213.775,38 €	2.747.520,07 €
2034	1.898.361,42 €	152.299,04 €	193.222,16 €	2.243.882,62 €
2035	1.404.356,77 €	142.071,05 €	156.655,20 €	1.703.083,02 €
2036	1.254.370,23 €	133.100,44 €	126.499,23 €	1.513.969,89 €
2037	1.151.159,77 €	117.609,37 €	117.026,87 €	1.385.796,00 €
2038	1.166.291,73 €	102.477,41 €	107.460,31 €	1.376.229,44 €
2039	1.188.748,86 €	71.969,14 €	44.541,64 €	1.305.259,65 €
2040	1.088.968,07 €	51.149,13 €	14.717,33 €	1.154.834,53 €
2041	802.355,67 €	43.276,13 €	11.812,68 €	857.444,48 €
2042	809.192,37 €	34.901,88 €	0,00 €	844.094,25 €
2043	814.379,10 €	29.715,16 €	0,00 €	844.094,25 €
2044	806.707,26 €	24.245,69 €	0,00 €	830.952,95 €
2045	824.769,86 €	19.324,39 €	0,00 €	844.094,25 €
2046	830.056,43 €	14.037,82 €	0,00 €	844.094,25 €
2047	835.376,89 €	8.717,36 €	0,00 €	844.094,25 €
2048	682.573,10 €	3.825,55 €	0,00 €	686.398,64 €
2049	228.495,23 €	304,31 €	0,00 €	228.799,55 €
Guztira orokorra	69.603.342,37 €	5.265.361,51 €	4.558.146,81 €	79.426.850,68 €

Bestalde, Donostiako Etxegintzak 12,2 milioi euroko zorra du biztante eskubidedunekin. Horren arrazoia da Erakundeak biztante eskubidean lagatzera bideratuta sustapenak finantzatu zituela biztante eskubideaz baliatzeagatik biztante eskubidedunek ordaindu zuten kanonaren bidez.

Alokairuko babes publikoko etxebizitzaren udal parkearen administrazioari dagokionez, muga eguna amaitzean duten errentamendu kontratuak berrikusten jarraitu da. Horren helburua da egiaztatzea etxebizitzak okupatzen dituztenek bete egiten dituztela errentamendu kontratuetatik eratorritako betebeharrak eta etxebizitza bat okupatzen jarraitzeko baldintzak, hala badagokio, alokairua beren sarreretara egokituz. Horren bidez lortu nahi da babes publikoko etxebizitzak benetan behar handiena duten pertsonak okupa ditzatela, baita maizter berankorrek zor dituzten zenbatekoak kobratzea eta berankortasuna murriztea ere.

Puntu horretan, azpimarratu behar da esleipen prozesuak baremazio bidez egiten ari direla eta horrek alokairuen ondoriozko sarrerak murriztea dakarrela, eskatzaileen errenta baita irizpide nagusia etxebizitzak esleitzeko garaian.

Maizter komunitateen beste erronka garrantzitsu bat da funtzionamendu irizpide uniformeak ezarri ondoren komunitate gastuak kontrolatzen jarraitzea, maizterrek kontzeptu horrengatik ordaindu behar dituzten kuotak ahal den neurrian doitzeko. Izan ere, horrek familia askorentzat lasaitasuna eta berankortasun txikiagoa ekarriko du.



Bestalde, sustapen batzuk nahiko zaharrak dira, eta, ohiko mantentze lanez gain, beharrezkoa da eraikinen elementu komun jakin batzuk konpontzeko obrak egiten jarraitzea, ez bakarrik haien bizigarritasuna eta irisgarritasuna hobetzeko, baita narriadura handiagoak saihesteko eta bizitza erabilgarria luzatzeko ere.

2023an zehar biztantzeko eskubideen azkentzea finantzatzeko, Erakundeak 725.000,00 euroko partida bat aurreikusi du, dagoeneko formalizatutako mailegu baten zati batekin finantzatzen dena.

Birgaitzeko laguntzei dagokienez, Udalak ez du aurreikusten datorren urterako beste laguntza deialdi bat irekitzea. Hala ere, Erakundeak hitzarmen bat sinatu du Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailarekin. Horren bidez, bere gain hartzen ditu Europar Batasunak finantzatutako Leheneratze, Eraldaketa eta Erresilientzia Planeko egoitza birgaitzearen arloko laguntza programetako birgaitze bulegoaren eta erakunde laguntzailearen funtzioak, baita Eusko Jaurlaritzaren 2021eko uztailaren 21eko Aginduko finantza neurrien 1. eta 2. lerroetako eginkizunak ere, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta energia efizientziaren arloko jarduketak babesarriarako. Horren truke, erakundeak dagozkion finantza laguntzak jasoko ditu, egin dituen kostuak estaltzeko.

Aurrekoarekin lotuta, eta Altza auzoaren hiri berroneratze integralerako proiektuaren parte gisa, Erakundeak hurbiltasuneko bulego bat zabalduko du auzo horretan, herritarrak sentsibilizatzeko eta erakartzeko, eta laguntza zerbitzu bat eskainiko die beren etxebizitza eraikinak birgaitzeko jarduketak egiten dituzten auzotarren erkidegoei. Horretarako, Udalak bere titulartasuneko lokala (Roteta Goikoa 21) laga dio Erakundeari, eta 2023rako aurrekontuan 482.053,59 euroko partida gorde dio.

Azkenik, 2023an amaituko dira zuntz optikoa Alde Zaharrean zabaltzeko lanak. Horretarako, Udalak 2023ko martxoan jarduketaren tarifa aldatzea onartu du, 923.792,42 eurotan kokatuz.



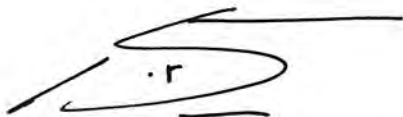
Donostian, 2023ko apirilaren 21ean, behean sinatzen dutenek, DONOSTIAKO ETXEGINTZA – ENPRESA ERAKUNDE PUBLIKOAREN Administrazio Kontseiluko kide guztiak osatzen dituztenek, erakunde horren 2022ko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak eta kudeaketa txostena aurkeztu dituzte.



Sin.: Eneko Goia Laso



Sin.: Nekane Arzallus Iturriza



Sin.: Aitziber San Roman Abete



Sin.: Iñaki Gurrutxaga Armendariz



Sin.: Ricardo Burutarán Ferré



Sin.: Olaia Duarte Lopez



Sin.: Duñike Agirrezalaga Ugarte



Sin.: David De Miguel



Sin.: Mikel Lezama Zubeldia



Sin.: Bixente Mirena Sacristán Esteban

