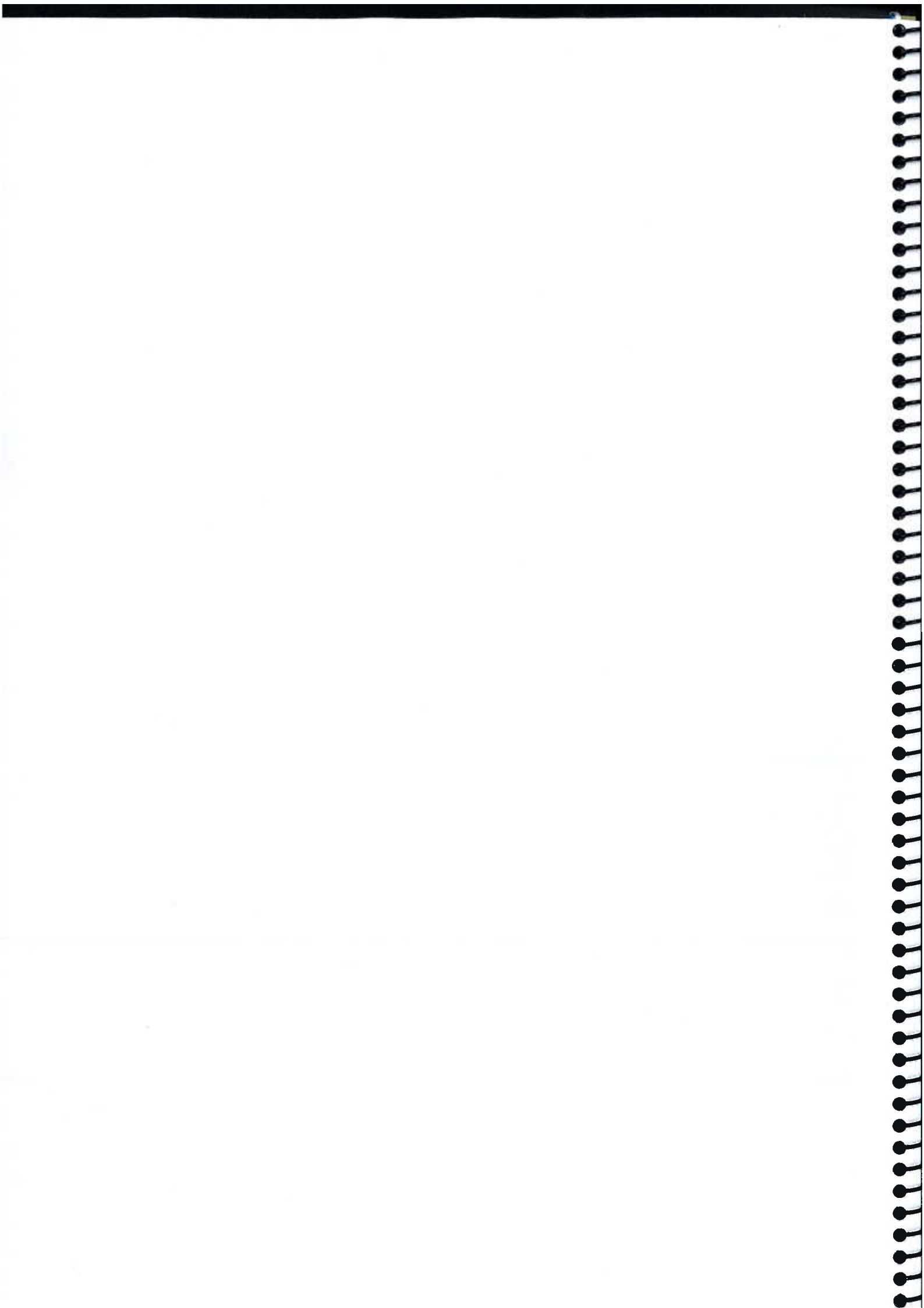


**DONOSTIAKO ETXEGINTZA –ENTIDAD PUBLICA
EMPRESARIAL DE VIVIENDA.**

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio
anual terminado el 31 de Diciembre de 2016 e Informe de
Gestión junto con el Informe de Auditoria



INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

He auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de DONOSTIAKO ETXEGINTZA-ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con el balance

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de DONOSTIAKO ETXEGINTZA-ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y



de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En mi opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de DONOSTIAKO ETXEGINTZA-ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA. a 31 de Diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la preparación de un estado financiero de este tipo y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamo la atención sobre la nota 7 de la memoria abreviada, que describe una incertidumbre relacionada con el saldo deudor por importe de 756.733,25 euros derivado de la revisión limitada del Impuesto sobre el Valor Añadido por parte de la Diputación Foral. Esta cuestión no modifica mi opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la entidad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Mi trabajo como auditor se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Marta Alcor

Marta Alcora Michelena
Inscrita en el R.O.A.C. Nº 17.865

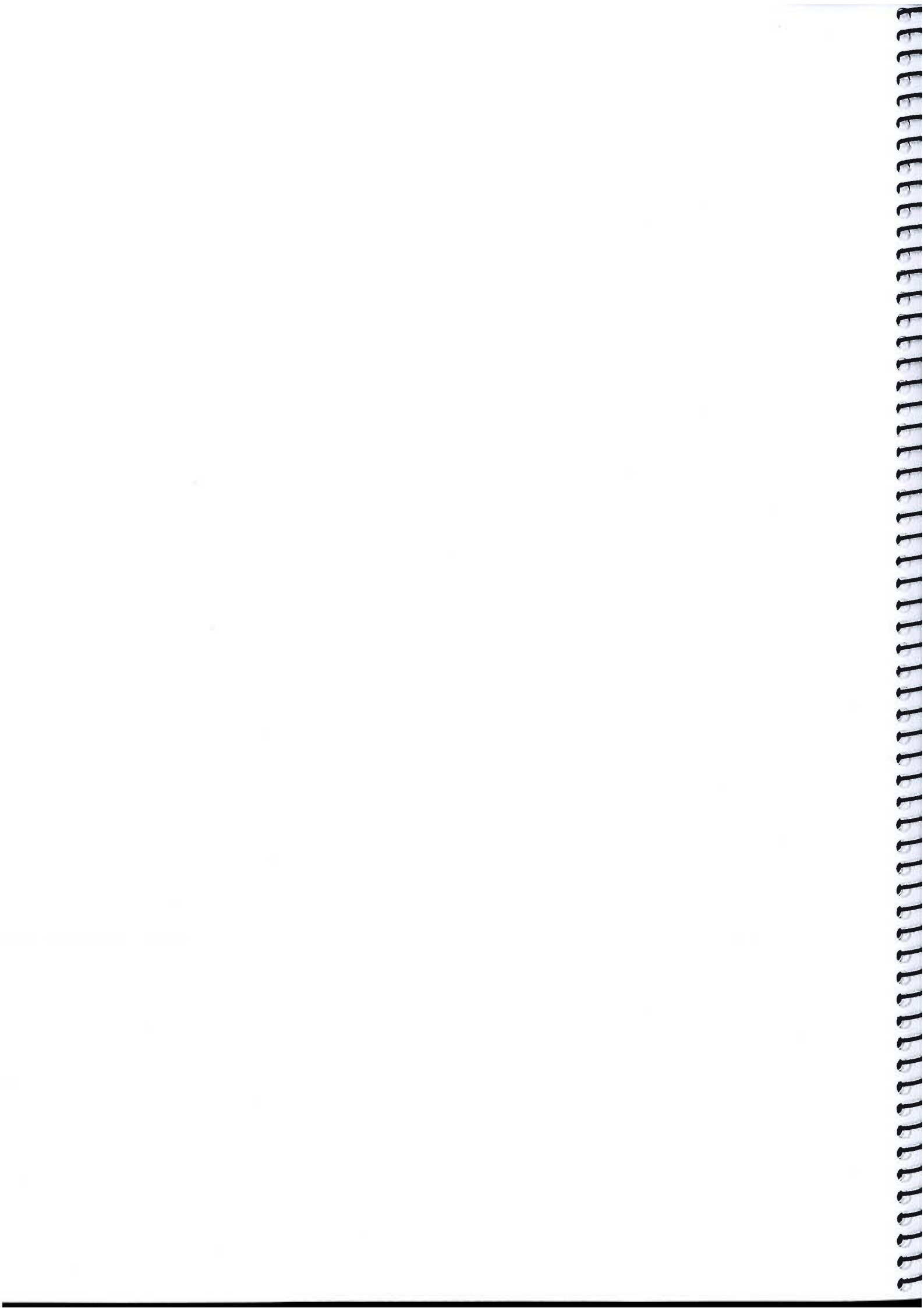


ALCORTA MICHELENA MARTA

Año 2017 Nº 03/17/02559
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

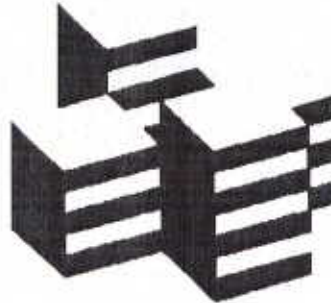
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Donostia-San Sebastián, a 4 de abril de 2017.





Donostiako Etxegintza



**ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA
DONOSTIAKO ETXEGINTZA**

**Cuentas Anuales Abreviadas e Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016**

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016**

(en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	a 31-12-16	a 31-12-15
A) ACTIVO NO CORRIENTE		151.106.380,74	152.695.465,76
I. Inmovilizado intangible	4.1	31.261,28	2.283,89
5. Aplicaciones Informáticas		31.261,28	2.283,89
II. Inmovilizado material	4.2	1.797.152,58	1.890.587,71
1. Terrenos y construcciones		1.711.685,19	1.790.587,32
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		85.467,39	100.000,39
III. Inversiones inmobiliarias	4.3	148.304.412,92	147.029.040,20
1. Terrenos		2.483,58	2.483,58
2. Construcciones (suelo y edificación)		141.590.861,92	144.466.917,94
3. Construcciones en curso y adaptación de solares		6.711.067,42	2.559.638,68
V. Inversiones financieras a largo plazo	5	93.553,96	93.553,96
5. Otros activos financieros		93.553,96	93.553,96
VII. Otros créditos con las Administraciones Públicas	5	880.000,00	3.680.000,00
B) ACTIVO CORRIENTE		6.114.614,10	6.844.125,80
II. Existencias		254.359,51	111.194,56
4. Productos terminados		254.359,51	111.194,56
6. Anticipos a proveedores			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5	4.183.092,62	1.449.258,06
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c/p		478.350,42	639.834,96
3. Deudores varios		137.557,92	18.855,83
4. Personal		6.300,00	9.244,24
5. Activos por impuesto corriente		4.149,04	23.147,28
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	7	3.556.735,24	758.175,75
V. Inversiones financieras a corto plazo	5	112.250,72	4.587.573,72
2. Créditos a empresas		103.231,95	309.150,05
5. Otros activos financieros		9.018,77	4.278.423,67
VI. Periodificaciones a corto plazo	5	125.970,92	134.490,33
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.438.940,33	561.609,13
1. Tesorería		1.438.940,33	561.609,13
TOTAL ACTIVO (A+B)		157.220.994,84	159.539.591,56

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016**

(en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	a 31-12-16	a 31-12-15
A) PATRIMONIO NETO		51.423.266,04	52.822.786,14
A-1) Fondos propios		(5.534.400,47)	(4.939.120,84)
III. Reservas		1.380,33	1.380,33
Otras reservas		1.380,33	1.380,33
V. Resultados de ejercicios anteriores		(5.571.548,12)	(5.366.282,69)
Remanente		2.853.044,86	2.853.044,86
Rdos negativos de ejercicios anteriores		(8.424.592,98)	(8.219.327,55)
VI. Otras aportaciones de socios			552.502,51
VII. Resultado del ejercicio		35.767,32	(126.720,99)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	9	56.957.666,51	57.761.906,98
B) PASIVO NO CORRIENTE		98.990.010,15	100.991.154,45
II. Deudas a largo plazo	6	83.036.488,43	84.852.228,82
2. Deudas con entidades de crédito		68.490.957,36	70.168.783,18
5. Otros pasivos financieros		14.545.531,07	14.683.445,64
IV. Pasivos por impuesto diferido		7.401.527,97	7.437.871,13
V. Periodificaciones a largo plazo	6	8.551.993,75	8.701.054,50
C) PASIVO CORRIENTE		6.807.718,65	5.725.650,97
III. Deudas a corto plazo	6	4.624.500,06	4.993.253,82
2. Deudas con entidades de crédito		4.550.524,33	4.390.158,09
5. Otros pasivos financieros		73.975,73	603.095,73
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	6	1.547.798,40	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6	486.359,44	583.336,40
3. Acreedores varios		271.969,50	419.893,42
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		130.711,53	97.092,66
7. Anticipos de clientes		83.678,41	66.350,32
VI. Periodificaciones a corto plazo	6	149.060,75	149.060,75
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		157.220.994,84	159.539.591,56



CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2016
(en euros)

(DEBE) / HABER	Notas a la Memoria	a 31-12-16	a 31-12-15
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	8	6.014.941,58	6.502.410,57
a) Ventas		6.014.941,58	6.253.830,60
b) Prestación de servicios			248.579,97
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		840.436,21	6.182,13
4. Aprovisionamientos		(844.875,27)	0,00
c) Trabajos realizados por otras empresas		(844.875,27)	
5. Otros ingresos de explotación	8	704.344,33	234.767,28
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		704.344,33	234.767,28
6. Gastos de personal		(1.490.293,32)	(1.427.599,85)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.174.570,34)	(1.108.686,10)
b) Cargas sociales	8	(315.722,98)	(318.913,75)
7. Otros gastos de explotación		(2.722.579,80)	(3.038.236,06)
a) Servicios exteriores		(2.178.078,04)	(2.423.727,21)
b) Tributos		(383.379,20)	(506.132,93)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(158.024,04)	(43.338,46)
d) Otros gastos de gestión corriente		(3.098,52)	(65.037,46)
8. Amortización del inmovilizado	4.1, 4.2 y 4.3	(2.755.555,18)	(2.756.633,50)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	9	840.583,63	856.251,14
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	175.959,92	132.778,89
a) Deterioros y pérdidas		26.899,17	(16.281,86)
b) Resultados por enajenaciones y otras		149.060,75	149.060,75
Otros resultados	11	8.925,90	(21.154,87)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		771.888,00	488.765,73
12. Ingresos financieros	8	554.968,74	734.121,88
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		554.968,74	734.121,88
a.1.) De terceros		64.469,12	167.595,00
a.2) Subvenciones por intereses de préstamos conveniados con el Gobierno Vasco		490.499,62	566.526,88
13. Gastos financieros	8	(1.291.089,42)	(1.349.608,60)
b) Por deudas con terceros		(1.291.089,42)	(1.349.608,60)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(736.120,68)	(615.486,72)
A.3) RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		35.767,32	(126.720,99)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		35.767,32	(126.720,99)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		35.767,32	(126.720,99)



MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DEDICIEMBRE DE 2016

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	6
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	8
2.1. Imagen fiel	
2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.	
2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.	
2.4. Comparación de la información	
2.5. Elementos recogidos en varias partidas.	
2.6. Cambios en criterios contables.	
2.7. Corrección de errores.	
2.8. Importancia relativa	
3. Normas de registro y valoración	11
3.1. Inmovilizado intangible.	
3.2. Inmovilizado material.	
3.3. Inversiones Inmobiliarias.	
3.4. Activos financieros y pasivos financieros.	
3.5. Existencias.	
3.6. Impuestos sobre beneficios.	
3.7. Ingresos y gastos.	
3.8. Provisiones y contingencias.	
3.9. Subvenciones, donaciones y legados.	
3.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.	
4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	22
5. Activos financieros.....	27
6. Pasivos financieros.....	29
7. Administraciones Públicas	31
8. Ingresos y gastos	32
9. Subvenciones donaciones y legados	35



10. Operaciones con partes vinculadas.....	<u>36</u>
11. Otra Información.....	<u>37</u>
12. Información sobre derechos de emisión de gases efecto invernadero.....	<u>38</u>



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 Molinayo 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/ Mari, nº1.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. 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

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, como entidad pública empresarial, su régimen presupuestario, económico-financiero, de contabilidad, de intervención, control financiero y control de eficacia será el establecido por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, para las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a las entidades locales.

Así, en el artículo 200 del Real Decreto Legislativo 2/2004, se establece que las sociedades mercantiles en cuyo capital tengan participación total las entidades locales estarán sometidas al régimen de contabilidad pública, sin perjuicio de que se adapten a las disposiciones del Código de Comercio y demás legislación mercantil y al Plan General de Contabilidad vigente para las empresas españolas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y de la memoria, además de las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las del ejercicio anterior

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por el Consejo de Administración, el 22 de Abril de 2016.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan



aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por el Consejo de Administración, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2.- Principios contables no obligatorios aplicados

Los principios y criterios contables aplicados para la formulación de las Cuentas Anuales de la Entidad se resumen en la Nota 3.- de la Memoria, no habiendo aplicado ninguno que no fuera obligatorio.

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

La Entidad ha elaborado sus estados financieros 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 o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Entidad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Entidad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.



Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- Vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 4)
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros (Nota 5)
- Reconocimiento de ingresos (Nota 8)

2.4.- Comparación de la información

Las Cuentas Anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida en el ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

La Entidad está obligada a auditar las Cuentas Anuales de los ejercicios 2016 y 2015. El ejercicio 2015 fue auditado y el ejercicio 2016 va a ser auditado.

2.5. - Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos del balance recogidos en varias partidas.

2.6.- Cambios en criterios contables

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

2.7.- Correcciones de errores

En el ejercicio 2016 se han registrado, con cargo y abono a resultados de ejercicios anteriores, gastos e ingresos que se debieran de haber contabilizado en ejercicios anteriores resultando una disminución de fondos propios por importe neto de 78.544,44 euros.

2.8- Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas



de los estados financieros u otros asuntos, la 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 2016.

NOTA 3. – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios contables aplicados son los siguientes:

3.1.- 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.

3.2.- 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 Consejo de Administración de la Entidad 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 del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la 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	15%
Equipos para procesos de información	25%

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 2016 en 7.332,28 euros.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, la Entidad no ha registrado ningún importe en concepto de deterioro de valor.

3.3.- 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 supongan 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 2016 en 625.510,90 euros.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, la Entidad no ha registrado ningún importe en concepto de deterioro de valor.

3.4.- Activos Financieros y Pasivos 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;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- 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;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa, entre ellos: futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- 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.

3.4.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

- Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Entidad registra las correspondientes provisiones 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.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: 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. Se contabilizan a su coste amortizado.
- Las inversiones en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.
- Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado



no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro con vencimiento inferior a tres meses.

3.4.2. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas

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.

Valor razonable

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

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

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

3.4.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.



Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

3.5.- 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.

Este ejercicio 2016, se ha registrado también la adquisición del derecho de superficie de una vivienda, al ejercer la Entidad su derecho de adquisición preferente.

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.

3.6.- 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 2016 se ha calculado según la Norma Foral 2/2014 del Impuesto sobre Sociedades.

3.7- Ingresos y gastos

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.

3.8.- 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 Sociedad 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 Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

3.9.- 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.

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, es decir, desde enero de 2009.

De haber mantenido la entidad el criterio uniforme de amortización de vida útil 50 años, las subvenciones y el impuesto diferido hubieran disminuido en 197.077,81 euros y 4.846,18 euros respectivamente con abono a reservas.

3.10.- Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Entidad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna



participación en los derechos de voto de la Entidad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Entidad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Entidad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Entidad.

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.

**NOTA 4.- INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS****4.1.- Inmovilizado intangible**

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes los siguientes:

Inmovilizado intangible	Saldo a 01/01/2016	Entradas	Bajas	Otras incorporaciones	Saldo a 31/12/2016
Aplicaciones informáticas	43.557,16 €	31.860,74 €	(508,54) €		74.909,36 €
Total Coste	43.557,16 €	31.860,74 €	(508,54) €		74.909,36 €
Aplicaciones informáticas	41.273,27 €	2.883,35 €	(508,54) €		43.648,08 €
Total Amortización Acumulada	41.273,27 €	2.883,35 €	(508,54) €		43.648,08 €
Valor Neto Ej. 2016	2.283,89 €				31.261,28

Inmovilizado intangible	Saldo a 01/01/2015	Entradas	Regularizaciones	Otras incorporaciones	Saldo a 31/12/2015
Aplicaciones informáticas	43.048,62 €			508,54 €	43.557,16 €
Total Coste	43.048,62 €			508,54 €	43.557,16 €
Aplicaciones informáticas	36.729,42 €	3.025,97 €	1.009,34 €	508,54 €	41.273,27 €
Total Amortización Acumulada	36.729,42 €	3.025,97 €	1.009,34 €		41.273,27 €
Valor Neto Ej. 2015	6.319,20 €				2.283,89



4.2.- Inmovilizado material

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante los años 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Inmovilizado material	Saldo a 01/01/2016	Entradas	Regularizaciones	Reclasificación	Otras incorporaciones	Saldo a 31/12/2016
Terrenos para usos propio	847.480,49 €					847.480,49 €
Inmuebles para uso propio	2.831.697,90 €					2.831.697,90 €
Instalaciones técnicas y maquinaria	116.584,59 €					116.584,59 €
Mobiliario	168.435,30 €	5.984,80 €				174.420,10 €
Equipos informáticos	55.218,72 €	10.692,22 €				65.910,94 €
Otro inmovilizado material	28.486,97 €					28.486,97 €
Total Coste	4.047.903,97 €	16.677,02 €				4.064.580,99 €

Inmuebles para uso propio	1.888.591,07 €	78.902,13 €				1.967.493,20 €
Instalaciones técnicas y maquinaria	88.877,53 €	11.371,38 €				100.248,91 €
Mobiliario	125.152,41 €	12.852,76 €				138.005,17 €
Equipos informáticos	44.753,49 €	4.884,07 €	72,29 €			49.709,85 €
Otro inmovilizado material	9.941,76 €	2.029,52 €				11.971,28 €
Total Amortización Acumulada	2.157.316,26 €	110.039,86 €	72,29 €			2.267.428,41 €

Valor Neto Ej. 2016	1.890.587,71 €					1.797.152,58 €
----------------------------	-----------------------	--	--	--	--	-----------------------

Inmovilizado material	Saldo a 01/01/2015	Entradas	Regularizaciones	Reclasificación	Otras incorporaciones	Saldo a 31/12/2015
Terrenos para usos propio	761.607,37 €			85.873,12 €		847.480,49 €
Inmuebles para uso propio	2.498.412,94 €			333.284,96 €		2.831.697,90 €
Instalaciones técnicas y maquinaria	116.044,48 €				540,11 €	116.584,59 €
Mobiliario	134.096,76 €	1.280,73 €			33.057,81 €	168.435,30 €
Equipos informáticos	34.653,14 €	4.295,14 €			16.270,44 €	55.218,72 €
Otro inmovilizado material	8.879,81 €				19.607,16 €	28.486,97 €
Total Coste	3.553.694,50 €	5.575,87 €			69.475,52 €	4.047.903,97 €

Inmuebles para uso propio	1.560.750,11 €	78.902,13 €	38.969,31 €	209.969,52 €		1.888.591,07 €
Instalaciones técnicas y maquinaria	77.239,88 €	11.637,65 €				88.877,53 €
Mobiliario	97.660,40 €	11.868,05 €			15.623,96 €	125.152,41 €
Equipos informáticos	28.301,28 €	3.315,68 €			13.136,53 €	44.753,49 €
Otro inmovilizado material	8.615,07 €	1.326,69 €				9.941,76 €
Total Amortización Acumulada	1.772.566,74 €	107.050,20 €	38.969,31 €	209.969,52 €	28.760,49 €	2.157.316,26 €

Valor Neto Ej. 2015	1.781.127,76 €					1.890.587,71 €
----------------------------	-----------------------	--	--	--	--	-----------------------



El detalle de los elementos del inmovilizado material no afectos a la explotación al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es:

Inmovilizado Material no afecto directamente a 31 de Diciembre de 2016	Valor Contable	Amortización Acumulada
Local Plaza Constitución	358.863,26	144.587,54
Local Imprenta Baroja	597.401,20	80.383,85
Inmueble en Fermín Calbetón	2.303.755,85	1.519.220,88
Local Bertsolari Txirrita 22	287.171,28	152.986,72
Local Bertsolari Txirrita 22	101.989,80	54.333,70
Local Bertsolari Txirrita 24	29.997,00	15.980,51
Inmovilizado material no afecto directamente a la explotación (TOTAL)	3.679.178,39	1.967.493,20

Inmovilizado Material no afecto directamente a 31 de Diciembre de 2015	Valor Contable	Amortización Acumulada
Local Plaza Constitución	358.863,26	139.155,61
Local Imprenta Baroja	597.401,20	74.290,36
Inmueble en Fermín Calbetón	2.303.755,85	1.458.509,87
Local Bertsolari Txirrita 22	287.171,28	148.419,95
Local Bertsolari Txirrita 22	101.989,80	52.711,80
Local Bertsolari Txirrita 24	29.997,00	15.503,48
Inmovilizado material no afecto directamente a la explotación (TOTAL)	3.679.178,39	1.888.591,07

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 Contitución 1 y el local descrito como Imprenta Baroja. El valor neto contable de dichos bienes a 31 de diciembre de 2015 asciende a 742.818,49 euros y a 31 de diciembre de 2016 asciende a 731.293,07 euros.

2.-Adscribir a Etxegintza el uso de varios locales del Palacio Goikoa con carácter finalista, mientras destine los locales al cumplimiento de su objeto social.

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 2015 es 1.047.768,83 euros y a 31 de diciembre de 2016 asciende a 980.392,12 euros.

4.3.- Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante el año 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Inversiones inmobiliarias	Saldo a 01/01/2016	Entradas	Salidas	Reclasificación	Regularizaciones	Saldo a 31/12/2016
Inversiones en terrenos	2.483,58 €					2.483,58 €
Inmuebles para arrendamiento	143.104.639,76 €		257.299,52 €			142.847.340,24 €
Inm. cedidos en derecho de superficie	9.836.428,24 €					9.836.428,24 €
Inm. cedidos en derecho de habitación	13.293.105,50 €					13.293.105,50 €
Otras Inversiones inmobiliarias	0,00 €					0,00 €
Adaptación de solares y terrenos	47.770,33 €	3.074,17 €				50.844,50 €
Construcciones en curso y anticipos	2.496.368,35 €	4.148.354,61 €				6.644.722,96 €
Anticipos a proveedores a largo plazo	15.500,00 €					15.500,00 €
Total Coste	168.796.295,76 €	4.151.428,78 €	257.299,52 €			172.690.425,02 €
Total Amortización Acumulada	21.767.255,56 €	2.642.631,97 €	23.875,43 €			24.386.012,10 €
Valor Neto Ej. 2016	147.029.040,20 €					148.304.412,92 €

Inversiones inmobiliarias	Saldo a 01/01/2015	Entradas	Salidas	Reclasificación	Regularizaciones	Saldo a 31/12/2015
Inversiones en terrenos	2.483,58 €					2.483,58 €
Inmuebles para arrendamiento	140.778.545,82 €		42.720,45 €	2.368.814,39 €		143.104.639,76 €
Inm. cedidos en derecho de superficie	9.836.428,24 €					9.836.428,24 €
Inm. cedidos en derecho de habitación	13.293.105,50 €					13.293.105,50 €
Otras inversiones inmobiliarias	419.158,08 €			(419.158,08) €		0,00 €
Adaptación de solares y terrenos	41.588,20 €	6.182,13 €				47.770,33 €
Construcciones en curso	162.785,63 €	2.309.120,40 €		24.462,32 €		2.496.368,35 €
Anticipos a proveedores a largo plazo	15.500,00 €					15.500,00 €
Total Coste	164.549.595,05 €	2.315.302,53 €	42.720,45 €			168.796.295,76 €
Total Amortización Acumulada	19.194.350,58 €	2.646.557,33 €	9.080,27 €	(209.969,52) €	145.397,44 €	21.767.255,56 €
Valor Neto Ej. 2015	145.355.244,47 €					147.029.040,20 €

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, revertirán a la Entidad transcurrido dicho plazo. Las promociones en concreto son las siguientes:

<u>Promoción</u>	<u>Año Concesión</u>
Oleta	1993
Puio I	1996
Puio II	1998
Amasorrain	2001
Arria	2002

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 Zubieta 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.

**NOTA 5. – ACTIVOS FINANCIEROS****a) Activos financieros no corrientes**

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 2015	3.773.553,96	3.773.553,96
(+) Altas		0,00
(-) Salidas y reducciones		0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones		0,00
Saldo final del ejercicio 2015	3.773.553,96	3.773.553,96
(+) Altas		0,00
(-) Salidas y reducciones	2.800.000,00	2.800.000,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones		0,00
Saldo final del ejercicio 2016	973.553,96	973.553,96

En los créditos, derivados y otros se registran un depósito por importe de 93.553,96 euros que la Entidad ha hecho para que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián pueda ejercer el derecho de adquisición preferente de la vivienda sita en la calle M^a Dolores Goia, 18 - 6^aA que posteriormente adjudicará a la Entidad, percibiendo ésta para sí el importe de la venta del correspondiente derecho de superficie. El Ayuntamiento se adjudicó la vivienda en la subasta y a fecha de hoy se están realizando las gestiones en el Registro de la Propiedad num 1 de Donostia para su inscripción. También se recogen la deuda a largo plazo del Gobierno Vasco, por la subvención concedida para la construcción de 55 alojamientos en alquiler para mayores en Intxaurreondo por importe de 880.000,00 euros.

Los activos financieros corrientes corresponden a:

	a 31-12-16	a 31-12-15
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.183.092,62	1.449.258,06
Clientes por ventas y prestación e servicios	478.350,42	639.834,96
Deudores varios	137.557,92	18.855,83
Personal	6.300,00	9.244,24
Activos por impuestos corrientes	4.149,04	23.147,28
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.556.735,24	758.175,75
Inversiones financieras a corto plazo	112.250,72	4.587.573,72
Créditos a empresas	103.231,95	309.150,05
Otros activos financieros	9.018,77	4.278.423,67



Dentro de los **deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** destacan los recibos de alquiler impagados por importe de 1.296.585,89 euros, habiéndose dotado una provisión para insolvencias de tráfico a corto plazo por 885.757,41 euros para cubrir las deudas de los inquilinos con más de un año de antigüedad. En este epígrafe también se encuentran registrados los saldos deudores de las diferentes comunidades de vecinos, que ascienden a 204.822,55 euros y que están provisionados en su totalidad.

En **otros créditos con las administraciones públicas**, se recogen la deuda a corto plazo del Gobierno Vasco, por las subvenciones concedidas para la construcción de 55 alojamientos en alquiler para mayores en Intxaurreondo por importe de 880.000,00 euros y 1.920.000,00 euros por la adquisición de 48 viviendas de protección oficial en régimen de alquiler. También se registra la deuda con la Hacienda Foral de Gipuzkoa por importe de 756.733,25 euros, como se indica en la nota 7 de esta memoria

Las **inversiones financieras** a corto plazo recogen fundamentalmente créditos, por importe de 103.231,95 euros, concedidos a las comunidades de inquilinos para hacer frente a los gastos de comunidad.

La información del **efectivo y otros activos líquidos equivalentes**, es la siguiente:

	Ej. 2016	Ej. 2015
Tesorería	1.438.940,33	561.609,13

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)
	Corto plazo
Deterioro al final del ejercicio 2014	889.643,53 €
(+) Corrección valorativa por deterioro	932.555,92 €
(-) Reversión del deterioro	(889.217,46) €
Deterioro al final del ejercicio 2015	932.981,99 €
(+) Corrección valorativa por deterioro	1.090.579,96 €
(-) Reversión del deterioro	(932.555,92) €
Deterioro al final del ejercicio 2016	1.091.006,03 €

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

**NOTA 6. – PASIVOS FINANCIEROS**

	a 31-12-16	a 31-12-15
Deudas a largo plazo	83.036.488,43	84.852.228,82
Deudas con entidades de crédito	68.490.957,36	70.168.783,18
Otros pasivos financieros	14.545.531,07	14.683.445,64
Periodificaciones a largo plazo	8.551.993,75	8.701.054,50

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 4.600.000 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 13.801.189,57 euros. Esta deuda surge porque cuando la Entidad vende 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 56.080,69 euros y las fianzas recibidas por la Entidad tanto de los arrendatarios como de los adjudicadores de derechos de superficie por importe de 688.260,81 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 8.551.993,75 euros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de los años que duran las cesiones.



	a 31-12-16	a 31-12-15
Deudas a corto plazo	4.624.500,06	4.993.253,82
Deudas con entidades de crédito	4.550.524,33	4.390.158,09
Otros pasivos financieros	73.975,73	603.095,73
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	1.547.798,40	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	355.647,91	486.243,74
Acreedores varios	271.969,50	419.893,42
Anticipos de clientes	83.678,41	66.350,32
Periodificaciones a corto plazo	149.060,75	149.060,75

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 sus promociones en alquiler y que vencen en el ejercicio 2017 por importe de 4.509.719,48 euros, así como los intereses de dichos préstamos devengados en el 2016 y pagaderos en el 2017 por importe de 40.804,86 euros.

En **otros pasivos financieros** se encuentra la parte del corto plazo de 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 55.556 euros.

El saldo de 1.547.798,40 euros corresponde a un préstamo concedido por el Ayuntamiento de San Sebastian para hacer frente a los anticipos que debe realizar Etxegintza para la adquisición de 48 viviendas en Etxegi, para su posterior arrendamiento protegido. El préstamo se cancelará en el 2.017 cuando Etxegintza cobre la subvención del Gobierno Vasco, ésto es, cuando se firme el primer contrato de arrendamiento.

El saldo incluido en **acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**, corresponde a la totalidad de saldos reflejados en el epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, 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.



Clasificación por vencimientos

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 ultimo vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	4.624.500,06 €	4.669.885,92 €	4.720.151,61 €	4.765.436,69 €	4.817.468,59 €	49.574.095,23 €	73.171.538,11 €
Deudas con entidades de crédito	4.550.524,33 €	4.613.805,23 €	4.720.151,61 €	4.765.436,69 €	4.817.468,59 €	49.574.095,23 €	73.041.481,69 €
Otros pasivos financieros	73.975,73 €	56.080,69 €					130.056,42 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	355.647,91 €						355.647,91 €
Otros acreedores	271.969,50 €						271.969,50 €
Anticipos de clientes	83.678,41 €						83.678,41 €
TOTAL	4.980.147,97 €	4.669.885,92 €	4.720.151,61 €	4.765.436,69 €	4.817.468,59 €	49.574.095,23 €	73.527.186,02 €

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

NOTA 7.-ADMINISTRACIONES PUBLICAS

La Entidad refleja en "Otros créditos con las Administraciones Públicas" del activo del Balance un saldo de 756.733,25 euros correspondientes a la diferencia entre las liquidaciones presentadas por la sociedad y las calculas por Hacienda.

Con fecha 28 de enero de 2010 el Jefe de Sección de Impuestos Indirectos dictó acuerdo por el que se practicaron liquidaciones provisionales por el Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2005,2006,2007 y 2008 con resultados a ingresar de 153.488,84 euros,264.767,21 euros, 43.983,03 euros y 263.101,29 euros a devolver , respectivamente, que resultan de eliminar las cuotas soportadas en operaciones cuyo destino constituye la realización de actividades exentas de IVA y las cantidades devengadas en concepto de autoconsumo porque su destino es el arrendamiento y no la adjudicación.

Tras la tramitación sucesiva de los recursos pertinentes el 21 de Junio de 2013 el Tribunal de Justicia del País Vasco dicta resolución, anulando las liquidaciones impugnadas.

Con fecha 5 de Noviembre de 2013 la Administración procedió a la devolución de las cantidades anteriormente indicadas.



El 13 de Noviembre de 2013 se inició nuevamente el procedimiento de comprobación limitada, como consecuencia de esta comprobación, la Hacienda Foral giró nuevamente liquidaciones del periodo 2005-2008. Tras presentar alegaciones con fecha 22 de Enero de 2015 la Hacienda Foral gira nuevas liquidaciones que la entidad paga y al mismo tiempo interpone incidente de ejecución ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. Como resultado de dicho recurso la Hacienda Foral con fecha 27 de Agosto de 2015 practica nuevas liquidaciones provisionales, con un saldo a favor de la Entidad de 51.787,2 euros.

Contra todas las liquidaciones giradas se interpuso reclamación económico-administrativa, que actualmente se encuentra en fase de alegaciones.

Si finalmente no se considera recuperable dicho saldo, ese importe sería mayor coste de las promociones.

NOTA 8. - INGRESOS Y GASTOS

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

Servicios exteriores	Ej. 2016	Ej. 2015
Reparación y conservación	886.303,17 €	1.050.162,56 €
Servicios de profesionales independientes	180.643,64 €	198.118,37 €
Primas de seguros	152.709,85 €	166.361,45 €
Suministros	591.299,64 €	673.231,82 €
Otros servicios	367.121,74 €	335.853,01 €
TOTAL	2.178.078,04 €	2.423.727,21 €

Dentro de la partida de *tributos* destacan el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por un importe de 317.039,28 euros de los cuales se carga a los inquilinos 242.644,90 euros, de acuerdo con lo estipulado en algunos contratos de arrendamiento.

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

	IMPORTE
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	1.090.579,96 €
Reversión del dterioro de créditos por operaciones comerciales	(932.555,92) €
TOTAL	158.024,04 €



▪ 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 2016 se han generado recibos de alquiler por importe de 4.964.555,45 euros, de los cuales figuran como impagados a 31 de Diciembre aproximadamente un 6% de los recibos emitidos.

Así mismo, se recogen como ingresos el importe correspondiente a los gastos de las comunidades una vez descontados los impagados no recuperables y los gastos que debe asumir Etxegintza por no ocupación o por no ser repercutibles a los inquilinos. Dicho importe asciende a 683.651,12 euros.

El desglose de los ingresos es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios	Ej.2016	Ej.2015
Alquileres de vivienda	4.858.261,29 €	4.912.660,49 €
Alquileres de garajes	106.294,16 €	116.182,30 €
Gastos a cargos de inquilinos	124.090,11 €	156.236,41 €
Ingresos por gastos anticipados de comunidades		440,05 €
Ingresos por IBIS	242.644,90 €	298.855,24 €
Recibos comunidad de inquilinos	683.651,12 €	769.311,55 €
Ingresos por encomiendas		248.579,97 €
Ingresos por gastos girados al ayuntamiento		87,16 €
TOTAL	6.014.941,58 €	6.502.353,17 €

▪ Otros ingresos de explotación

Dentro de los ingresos accesorios y otros de gestión corriente destacan los ingresos por subvenciones de explotación recibidas por importe de 686.043,23 euros. Estas subvenciones han sido concedidas por el Ayuntamiento de Donostia -San Sebastián.

▪ Cargas sociales

Su detalle es el siguiente:

Cargas Sociales	Ej.2016	Ej.2015
Seguridad social a cargo de la empresa	275.815,59 €	277.727,78 €
Elkarkidetza	18.034,49 €	17.199,89 €
Otros gastos sociales	21.872,90 €	23.986,08 €
TOTAL	315.722,98 €	318.913,75 €



▪ Ingresos financieros

Se recoge como partida más importante, 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 2016 ha ascendido a 490.499,62 euros.

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 el tipo de interés efectivo que el 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.

Otros ingresos que se recogen son los correspondientes a imposiciones en cuentas a plazo de los excedentes de tesorería de la Entidad por valor de 21.836,98 y los ingresos por los créditos de los habitacionistas por importe de 30.523,96 euros

Ingresos financieros	Ej.2016	Ej.2015
Intereses de préstamos subvencionados por Gobierno Vasco	490.499,62 €	566.526,88 €
Intereses de créditos con habitacionistas	30.523,96 €	95.976,98 €
Intereses activados	31.282,84 €	5.889,80 €
Intereses imposiciones a largo plazo	2.662,32 €	65.688,36 €
Intereses cuenta corriente		39,86 €
TOTAL	554.968,74 €	734.121,88 €

▪ Gastos financieros

Se recogen los siguientes conceptos:

Gastos financieros	Ej.2016	Ej.2015
Intereses de deudas con entidades de crédito	1.143.896,65 €	1.346.491,07 €
Intereses de deudas con habitacionistas	146.053,62 €	2.651,75 €
Otros gastos financieros	1.139,15 €	465,78 €
TOTAL	1.291.089,42 €	1.349.608,60 €



▪ **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 fundamentalmente las indemnizaciones de seguros, por importe de 13.612,86 euros y por otro lado, indemnizaciones por siniestros pagadas y recargos por importe de 6.240,02 euros.

▪ **Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras**

El importe de 840.583.63 euros imputados a la cuenta resultados en concepto de subvenciones de capital se corresponde con el traspaso en 2016 de las subvenciones de capital concedidas por el Gobierno Vasco para la financiación de las promociones de viviendas de protección pública y su posterior arrendamiento protegido .

NOTA 9. – 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, otorgados por terceros distintos a los socios

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
- Que aparecen en el patrimonio neto del balance	56.957.666,51 €	57.761.906,98 €
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	1.526.626,86 €	1.071.299,09 €

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

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.

Además de las que aparecen en el patrimonio neto, con fecha 21 de noviembre de 2016, se ha obtenido la Resolución por la que el Gobierno Vasco concede las correspondientes ayudas financieras para la promoción de 162 VPO en la parcela a.300.6 del ámbito de Txomin-Enea, de conformidad con la encomienda efectuada por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de marzo de 2016. Dichas ayudas consisten en dos subvenciones a fondo perdido para cubrir los costes de asistencias técnicas y urbanización así como para incentivar el arrendamiento, por importes de 486.000 y 6.480.000 euros, respectivamente.

NOTA 10. – 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.
- El Ayuntamiento concede a la Entidad subvenciones para el servicio de vivienda de protección pública.
- Anualmente la Entidad factura al Ayuntamiento gastos por diferentes conceptos, como alquileres, IBI'S, gastos de comunidad que le corresponden.

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

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2016	
	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
Subvenciones para la VPP	127.765,23 €
Facturación alquileres y gastos pagados por el Ayuntamiento	95.542,19 €
Facturación IBI'S	4.086,91 €
Facturación gastos no pagados por el Ayuntamiento a fecha de hoy	704,22 €
IBI'S y otros tributos girados por el ayuntamiento	383.306,00 €
Gtos de suministros girados por el ayuntamiento	16.696,82 €



Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2015	
Subvenciones para obras muro de Katalina Eleizegi, 21	78.562,87 €
Facturación alquileres y gastos pagados por el Ayuntamiento	89.814,81 €
Facturación IBI'S no pagados por el Ayuntamiento a fecha de hoy	30.354,67 €
Facturación gastos no pagados por el Ayuntamiento a fecha de hoy	73,05 €
Facturación gastos pagados por el Ayuntamiento en 2016	2.077,76 €
Ingresos por encomiendas	248.579,97 €
Subvenciones para ayudas a la rehabilitación	59.489,17 €
IBI'S y otros tributos girados por el ayuntamiento	503.930,72 €

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	
	Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián
ACTIVO CORRIENTE	
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	158.824,12 €
DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	1.547.798,40 €
PASIVO CORRIENTE	
ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	
Proveedores	31.280,71 €

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2015	
	Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián
ACTIVO CORRIENTE	
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	32.515,48 €
PASIVO CORRIENTE	
ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	
Proveedores y Acreedores	14.293,33 €

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 11.- OTRA INFORMACION

- *Orden de 7 de noviembre de 2008 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.*

Con fecha 19 de Noviembre de 2008 se publicó la citada Orden sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler que va a incidir de manera importante en la situación financiera y económica de la Entidad.



Dicha Orden regula unas ayudas más ventajosas para la Entidad que la anterior Orden en lo que se refiere a la promoción de viviendas de protección oficial para su puesta en arrendamiento protegido. Ahora se obtienen mayores subvenciones directas para la promoción, lo que va a permitir reducir el importe de los préstamos necesarios para financiar las promociones, y los préstamos se formalizan con un tipo de interés subsidiado para la Entidad del 1% frente al 2% anterior durante los primeros 20 años. Todo ello va a hacer que los costes financieros de las promociones se reduzcan. La contrapartida a dichas mayores ayudas consiste en fijar unos alquileres no superiores al 75% de las rentas de régimen general, lo que en la práctica a la Entidad no le va a suponer una disminución de sus ingresos por alquileres.

Asimismo, la citada Orden regula nuevas ayudas que antes no se contemplaban para los alojamientos dotacionales. Para este tipo de promociones y siempre que se destinen al alquiler, se otorgan ayudas financieras directas en forma de subvención y préstamos a un tipo de interés subvencionado del 0% durante los 1 primeros años de vida del préstamo y del 1% durante los 10 siguientes.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015
Total personal medio del ejercicio	28,04	27,14

NOTA 12.- INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

La Entidad, no es titular ni posee el control de derechos de emisión de gases efecto invernadero.



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL 2016.

Con relación a la actividad inversora, en el año 2016 se ha seguido ejecutando el contrato de obras para la construcción de un edificio de 55 apartamentos para mayores en Intxaurreondo. El importe de dicho contrato inicial mas la modificación aprobada asciende a 3.378.330,16 euros que se financiarán con el préstamo subvencionado por el Gobierno Vasco que ya se ha formalizado con una entidad financiera por un importe máximo de 3.750.000 euros. Así mismo, Etxegintza recibirá del Gobierno Vasco una subvención por un total de 2.200.000 euros para la explotación de esos apartamentos en alquiler. Se prevé que dichas obras terminen a comienzos del 2018 por lo que para mediados de ese mismo año los apartamentos podrán cederse en alquiler.

Por otro lado, con fecha diciembre de 2014 Etxegintza obtuvo del Gobierno Vasco ayudas financieras por 5.660.000 euros para la adquisición de 48 VPO para destinarlas a alquiler dentro del convenio urbanístico para la promoción y construcción de 96 viviendas de protección pública en Etxegi (Ibaeta). Dichas ayudas consisten en un préstamo subvencionado por el Gobierno Vasco por 3.740.000 euros que ya se ha dispuesto en su totalidad así como en una subvención de 1.920.000 euros. La promoción está ya terminada y la fecha de entrega prevista de las viviendas a Etxegintza es junio de 2017.

Finalmente, con fecha 21 de noviembre de 2016, se ha obtenido la Resolución por la que el Gobierno Vasco concede las correspondientes ayudas financieras para la promoción de 162 VPO en la parcela a.300.6 del ámbito de Txomin-Enea, de conformidad con la encomienda efectuada por la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de marzo de 2016. Dichas ayudas consisten en dos subvenciones a fondo perdido para cubrir los costes de asistencias técnicas y urbanización así como para incentivar el arrendamiento, por importes de 486.000 y 6.480.000 euros, respectivamente.

Todas estas actividades propias de la promoción y la adquisición de viviendas de protección pública tienen como objetivo ampliar la oferta municipal de viviendas de protección pública, con independencia de su régimen de cesión.

En lo que se refiere a la administración del parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler, éste en el 2016 ha estado compuesto por 1.289 viviendas de protección oficial, 283 alojamientos dotacionales para jóvenes y 44 alojamientos dotacionales para mayores, siendo los alquileres medios en el 2016 de 287 euros para las VPO y 240 euros para los alojamientos dotacionales. Además, Etxegintza gestiona 197 apartamentos tutelados para mayores que se ceden en derecho de habitación a un precio medio de 70.000 euros y 330 garajes que se ceden en alquiler a un precio medio de 60 euros.



En cuanto a la actividad del impulso de la rehabilitación del patrimonio edificado que tiene a su cargo, Etxegintza 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 rehabilitación de edificios residenciales y viviendas que entró en vigor el 28 de mayo de 2014 y cuyo ámbito de aplicación se extiende a toda la ciudad. Hasta esa fecha mantuvo su vigencia la anterior ordenanza de ayudas que ha gestionado Etxegintza desde su entrada en vigor para las cinco zonas de la ciudad que tiene encomendadas.

Durante el 2016 se han resuelto tanto de forma provisional como definitiva 147 expedientes correspondientes al 2015 más uno del 2014 por un importe de 2.089.354,60 euros utilizando para ello el presupuesto disponible en el Ayuntamiento para el 2016.

Asimismo, durante el año 2016 se han pagado desde el Ayuntamiento ayudas por importe de 65.221,74 euros correspondientes a expedientes que se regían por la anterior Ordenanza.

Agotado el presupuesto municipal destinado a ayudas a la rehabilitación para el 2016 por importe de 2.150.000 euros, quedan todavía 136 expedientes del 2015 y uno del 2014, todos ellos pendientes de resolver por falta de presupuesto, por un importe de 1.878.049,58 euros.

Frente a las 333 solicitudes del 2015, este año 2016 se han registrado 317 nuevas solicitudes de ayudas de las cuales 102 expedientes están pendientes de resolver provisionalmente con cargo al presupuesto para 2017 por un importe de 1.923.578,16 euros; 11 expedientes se han desestimado; otros 9 expedientes están pendientes de subsanar y el resto hasta 195 están pendientes de informar y valorar.

El presupuesto del 2017 para ayudas es de 2.750.000 euros por lo que no se van a poder atender todas las solicitudes pendientes de años anteriores. Esta situación de insuficiencia de recursos financieros para atender todas las solicitudes se viene produciendo desde la aprobación de la nueva Ordenanza por lo que es necesario una revisión de la misma.

Otro de los servicios que viene prestando la Entidad es la intermediación de vivienda vacía a través de su programa Alokabide que a fecha de este informe tiene en cartera una bolsa de 369 viviendas. Por tanto, el número de viviendas vacías que ha gestionado en el 2016 se ha incrementado respecto al año anterior en 24 mientras que los precios medios de alquiler se han mantenido en torno a los 580 euros al mes.

Tras la cesión de patrimonio asimilada a la fusión y posterior extinción de la Sociedad de Gestión Urbanística a 31 de diciembre de 2015, Etxegintza incorporó a su objeto social el de la Sociedad y asumió todo su personal y patrimonio. No obstante, las encomiendas que dicha Sociedad vino desarrollando a lo largo del 2015 no fueron prorrogadas y, en consecuencia, Etxegintza no ha recibido en el 2016 compensación económica alguna del Ayuntamiento tras asumir su personal.

RESULTADO ECONOMICO DE LAS ACTIVIDADES EN EL 2016.

Los expedientes de ayudas para la rehabilitación regulados por la ordenanza en vigor, a diferencia de los anteriores, no generan un gasto en la cuenta de resultados de Etxegintza, ya que es el Ayuntamiento quien abona directamente esas subvenciones.

En lo que respecta a la administración del parque municipal de viviendas de protección pública, Etxegintza contrata todos los servicios de las comunidades en las que es único propietario para después repercutir todos esos gastos a los inquilinos a través del administrador de fincas. Ello ha supuesto que en el 2016 se hayan contabilizado facturas por 815.677,15 euros en las partidas de servicios exteriores que después se compensan en parte con los recibos que se giran a los inquilinos en concepto de gastos de comunidad por 683.651,12 euros y que se contabilizan como ventas. La diferencia de 132.026,03 euros es un gasto para Etxegintza ya que se corresponde con los gastos de comunidad de los pisos no ocupados (27.188,63 euros), los gastos de comunidad impagados y no recuperables (45.372,74 euros) y con los gastos que no se repercuten a los inquilinos (59.464,66 euros).

El resto de las ventas que se recogen en la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponden con los ingresos por arrendamientos que en el 2016 han sido de 5.331.290,46 euros, cifra que incluye la renta en concepto de alquiler por 4.964.555,45 euros, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por 242.644,90 euros y aquellos gastos que paga Etxegintza pero que son a cargo de los inquilinos por 124.090,11 euros.

Los ingresos por ventas han disminuido con respecto al 2015 debido a que los gastos a repercutir a los inquilinos por IBI y otros conceptos han sido también menores en el 2016 y a que el proceso de adjudicación de los pisos que se van quedando desocupados ha ralentizado su nueva ocupación. Mientras que los menores ingresos por prestación de servicios se producen por la eliminación de las encomiendas que tenía asignadas la extinta Sociedad de Gestión Urbanística.

Del total de los recibos emitidos en concepto de renta y otros gastos asimilados se han producido impagados por importe de 375.655,87 euros, lo que supone un porcentaje de impagados del 7,05% frente al 6,00% del 2015.

Teniendo en cuenta lo anterior, si el total de los recibos de alquileres impagados y acumulados a lo largo de los años ha pasado de 1.084.722,63 euros a 1.296.585,89 euros, eso significa que se han cobrado recibos impagados por 163.792,61 euros gracias al seguimiento individualizado que se ha hecho de los morosos.

Para cubrir ese total de recibos de alquiler impagados hay dotada una provisión para insolvencias por 885.757,41 euros mientras que la provisión para cubrir los impagos en las comunidades de único propietario se ha estimado en 204.822,55 euros, cantidad que coincide con los saldos estimados en las liquidaciones de esas comunidades para el 2016. Dichas provisiones por operaciones comerciales para cubrir los impagos en la cuenta de resultados han producido un gasto de 158.024,04 euros.

En cuanto a los gastos de personal, además del incremento salarial del 1% aprobado por el Consejo de Administración, se han producido contrataciones temporales de personal para atender los procesos de inspección de viviendas así como el de la revisión de los contratos.

Por lo que se refiere a la repercusión en la cuenta de resultados de la forma de financiar las promociones, los bajos tipos de interés así como la amortización de parte de la deuda con las entidades financieras han generado un gasto menor al del año anterior. No obstante, la fórmula que se utiliza para devolver a los habitacionistas el canon pagado por el uso de los apartamentos en derecho de habitación ha generado un mayor gasto y, a su vez, los ingresos por intereses de los depósitos que mantenía Etxegintza han menguado al disminuir su excedente de tesorería.

Para compensar toda esta corriente de gastos Etxegintza ha contabilizado como ingreso una aportación del Ayuntamiento de San Sebastián pendiente de aplicar y procedente de ejercicios anteriores por 552.502,51 euros así como la subvención del 2016 por 127.765,23 euros.

En definitiva, como ente dependiente del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián que se financia mayoritariamente con ingresos de mercado en un porcentaje del 87% 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 2016.

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 financian en su totalidad 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 y gastos de comunidad. De ahí la importancia de controlar la morosidad.

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

Así, en el año 2016 se han amortizado préstamos por un importe de 4.246.072,80 euros, mientras que el excedente de tesorería generado después de pagar los gastos ordinarios, incluidos los intereses, ha sido de 1.200.000,00 euros aproximadamente.

Para cubrir esa diferencia la Entidad viene utilizando el excedente de tesorería que mantiene en sus cuentas procedente de las subvenciones otorgadas por el Gobierno Vasco para la financiación de las promociones en alquiler y cuya finalidad es, precisamente, cubrir los desfases de tesorería que se producen entre los cobros por

alquileres y los pagos correspondientes a cada una de las promociones. A finales del 2016 dicho excedente es de 1.400.000 euros.

EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

La Entidad, en tanto se mantengan las ayudas financieras del Gobierno Vasco al arrendamiento protegido, podrá continuar desarrollando, en la medida de lo posible, la política municipal dirigida a incrementar el parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler para atender a una demanda creciente de solicitantes de vivienda en régimen de arrendamiento.

Así, el plan de inversiones para el trienio 2017-2019 contempla inversiones por valor de 37,5 millones de euros que se prevé financiar con préstamos por 22,5 millones de euros, subvenciones del Gobierno Vasco por 14 millones de euros y la venta de las VPO que se adquieren en ejercicio del derecho de adquisición preferente por 1 millón de euros

El importe de la deuda con las entidades financieras que acumula la Entidad a finales del 2016 asciende a 73 millones de euros, deuda que está avalada por el Ayuntamiento de San Sebastián. Por tanto, en la medida que los cobros por alquileres no sean suficientes para atender a la totalidad de los pagos, incluidas las cuotas de amortización, y la Entidad agote su excedente de tesorería, será precisa una aportación del Ayuntamiento, que no tendría porque ser únicamente monetaria.

Asimismo, la deuda que acumula Etxegintza con los habitacionistas, ya que la Entidad se financió con el canon que pagaron por el disfrute del derecho de habitación, asciende a 13.801.189,57 euros.

En cuanto a la administración del parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler, se continuará con el proceso de revisión de los contratos de arrendamiento cuyo plazo de vencimiento está 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 a partir de ahora los procesos de adjudicación se efectuarán mediante baremación lo cual puede provocar 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 ajuste de los gastos de comunidad con el fin de reducir 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, será preciso realizar obras de reparación en determinados elementos comunes de los edificios, no solo para mejorar su habitabilidad sino también para evitar deterioros mayores y alargar su vida, lo cual requiere la búsqueda de la financiación necesaria para llevar adelante esas obras.

En cuanto a las ayudas a la rehabilitación, será preciso comunicar al Ayuntamiento que no existe presupuesto suficiente para atender la totalidad de las solicitudes presentadas, estimándose necesario un presupuesto de al menos 3.800.000 euros sólo para los expedientes del 2015 y 2016 informados y valorados, estimándose otros 4.000.000 de euros adicionales para los expedientes del 2016 pendientes de informar.

Respecto al programa Alokabide, se le pretende dar un impulso que permita incrementar el número de viviendas vacías de particulares captadas para cubrir la creciente demanda de vivienda en alquiler.

Y por último, tras la absorción de la Sociedad de Gestión, será preciso buscar la financiación necesaria que permita llevar a cabo la gestión necesaria para impulsar el desarrollo de los ámbitos que se le encomienden a Etxegintza.



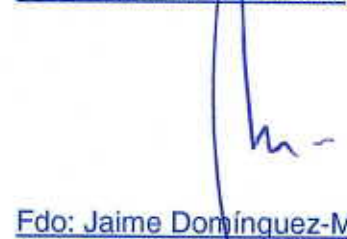
En Donostia/San Sebastián, a 04 de abril de 2017, los abajo firmantes, que componen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de **DONOSTIAKO ETXEGINTZA- ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA**, formulan las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de dicha Entidad correspondiente al ejercicio anual 2016.



Fdo: Eñero Goia Laso



Fdo: Martín Ibabe Ezeiza



Fdo: Jaime Domínguez-Macaya Laurnaga



Fdo: Iñaki Gurrutxaga Armendariz



Fdo: Ricardo Burutarán Ferré



Fdo: Enrique José Ramos Vispo



Fdo: Ernesto José Gasco Gonzalo



Fdo: Duñike Agirrezalaga Ugarte



Fdo: Miren Albistur Garmendia



Fdo: Loïc Alejandro

