

DONOSTIAKO ETXEGINTZA –ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de Diciembre de 2021 e Informe de Gestión junto con el
Informe de Auditoria



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Opinión

He auditado las cuentas anuales de **DONOSTIAKO ETXEGINTZA-ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En mi opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2021, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Párrafo de énfasis

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



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

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

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

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

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

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

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

Marta Alcorta Michelena, nº ROAC 17.865

Paseo Duque de Mandas, 32. 20.012 Donostia

A 29 de abril de 2022





Donostiako Etxegintza

DONOSTIAKO ETXEGINTZA –ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2021 junto con el
Informe de Gestión



**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021**

(en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	a 31-12-21	a 31-12-20
A) ACTIVO NO CORRIENTE		162.810.832,99	163.082.636,23
I. Inmovilizado intangible	3.1-4.1	45.785,47	52.336,04
5. Aplicaciones Informáticas		45.785,47	52.336,04
II. Inmovilizado material	3.2-4.2	1.346.321,68	1.432.450,38
1. Terrenos y construcciones		1.317.174,63	1.396.076,76
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		29.147,05	36.373,62
III. Inversiones inmobiliarias	3.3-4.3	161.409.725,84	161.588.349,81
2. Construcciones (suelo y edificación)		161.401.876,97	153.892.693,30
3. Construcciones en curso y adaptación de solares		7.848,87	7.695.656,51
V. Inversiones financieras a largo plazo	3.4-5	9.000,00	9.500,00
5. Otros activos financieros		9.000,00	9.500,00
B) ACTIVO CORRIENTE		8.171.800,64	5.653.841,24
II. Existencias	3.5	111.194,56	111.194,56
4. Productos terminados		111.194,56	111.194,56
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.4-5	3.873.105,46	3.152.056,62
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c/p		710.906,24	666.888,75
3. Deudores varios		1.222.958,70	1.598.271,15
4. Personal		11.745,00	0,00
5. Activos por impuesto corriente		7.451,46	6.825,04
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.920.044,06	880.071,68
V. Inversiones financieras a corto plazo	3.4-5	6.376,95	6.909,20
5. Otros activos financieros		6.376,95	6.909,20
VI. Periodificaciones a corto plazo		114.055,61	115.465,17
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.4-5	4.067.068,06	2.268.215,69
1. Tesorería		4.067.068,06	2.268.215,69
TOTAL ACTIVO (A+B)		170.982.633,63	168.736.477,47

Las notas incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2021



**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021**

(en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	a 31-12-21	a 31-12-20
A) PATRIMONIO NETO		65.330.264,93	61.119.164,45
A-1) Fondos propios		(3.775.569,55)	(4.120.358,61)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(4.882.919,24)	(4.750.250,80)
Remanente		3.440.476,16	3.216.174,06
Rdos negativos de ejercicios anteriores		(8.323.395,40)	(7.966.424,86)
VI. Otras aportaciones de socios	9	996.395,40	405.590,09
VII. Resultado del ejercicio		110.954,29	224.302,10
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.9-9	69.105.834,48	65.239.523,06
B) PASIVO NO CORRIENTE		98.486.611,33	98.416.440,21
II. Deudas a largo plazo	3.4-6	83.060.499,78	82.920.379,00
2. Deudas con entidades de crédito		69.587.526,06	69.240.817,54
5. Otros pasivos financieros		13.472.973,72	13.679.561,46
IV. Pasivos por impuesto diferido		7.619.421,55	7.540.310,46
V. Periodificaciones a largo plazo	6	7.806.690,00	7.955.750,75
C) PASIVO CORRIENTE		7.165.757,37	9.200.872,81
III. Deudas a corto plazo	3.4-6	5.313.231,43	5.016.063,22
2. Deudas con entidades de crédito		5.254.940,45	4.924.276,98
5. Otros pasivos financieros		58.290,98	91.786,24
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a	3.10-6-10	1.117.756,00	2.290.440,59
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pag	3.4-6	517.928,33	1.745.308,25
1. Proveedores a corto plazo		312.256,28	53.373,06
3. Acreedores varios		63.933,97	1.537.165,24
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		(66,00)	0,01
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		88.805,70	101.403,85
7. Anticipos de clientes		52.998,38	53.366,09
VI. Periodificaciones a corto plazo	6	216.841,61	149.060,75
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		170.982.633,63	168.736.477,47

Las notas incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2021





CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2021
(en euros)

(DEBE) / HABER	Notas a la Memoria	a 31-12-21	a 31-12-20
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.7-8	8.230.640,96	7.778.694,84
a) Ventas		8.230.640,96	7.778.694,84
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		14.209,08	1.504.410,55
4. Aprovisionamientos		(63.986,30)	(1.850.221,03)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(63.986,30)	(1.850.221,03)
5. Otros ingresos de explotación	9	428.650,96	210.776,81
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.034,40	224,53
b) Subvenciones de explotación incorporadas al rdo. Del ejercicio		427.616,56	210.552,28
6. Gastos de personal		(1.765.354,83)	(1.812.055,03)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.328.225,87)	(1.367.098,68)
b) Cargas sociales	8	(437.128,96)	(444.956,35)
7. Otros gastos de explotación	8	(3.831.350,37)	(3.441.535,38)
a) Servicios exteriores		(3.242.318,87)	(3.016.756,68)
b) Tributos		(384.004,02)	(351.027,17)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5	(205.027,48)	(73.750,61)
d) Otros gastos de gestión corriente			(0,92)
8. Amortización del inmovilizado	4.1, 4.2 y 4.3	(3.212.424,58)	(3.033.074,75)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	9	1.272.023,59	1.082.614,26
11 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	149.060,75	145.348,55
a) Deterioros y pérdidas			(3.712,20)
b) Resultados por enajenaciones y otras		149.060,75	149.060,75
Otros resultados	8	130.766,23	95.153,53
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		1.352.235,49	680.112,35
12 Ingresos financieros	8	217.520,83	406.661,11
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		217.520,83	406.661,11
a.1.) De terceros		14.463,28	186.234,97
a.2) Subvenciones por intereses de préstamos conveniados con el Gobierno Vasco		203.057,55	220.426,14
a.3) Incorporación al activo de gastos financieros			
13 Gastos financieros	8	(1.458.802,03)	(862.471,36)
b) Por deudas con terceros		(1.458.802,03)	(862.471,36)
16 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas			
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(1.241.281,20)	(455.810,25)
A.3) RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		110.954,29	224.302,10
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		110.954,29	224.302,10
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		110.954,29	224.302,10

Las notas incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021





MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

NOTA 1. – ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

- a) La promoción, adquisición, construcción y gestión, en cualquier régimen de protección pública, libre o de precio limitado, de edificios, viviendas y cualquier otro tipo de alojamientos, locales y aparcamientos en suelos adquiridos por cualquier título.





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

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

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





NOTA 2. – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1.- Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 han sido obtenidas de los registros contables de la Entidad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el RD 1515/2007, de 16 de Noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad habidos durante el correspondiente ejercicio.

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

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2021, presentadas por el Presidente de la Entidad, se someterán a la aprobación del Consejo de Administración de la Entidad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2.- Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2021 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio, en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre y en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo de 2010 por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias y, especialmente, se ha seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 3.- de la Memoria

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

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

- 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)





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

No obstante, a la fecha de preparación de las presentes Cuentas anuales no se esperan cambios relevantes en las estimaciones, por lo que no existen perspectivas de ajuste significativo a los valores en los activos y pasivos reconocidos a 31 de diciembre de 2021.

2.4.- Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil la Entidad presenta ,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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida en el ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

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 2021 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 2021 se han registrado, con cargo y abono a otras reservas, gastos e ingresos que se debieran de haber contabilizado en ejercicios anteriores. En este ejercicio el efecto neto es la disminución de las reservas por importe de 356.970,54 euros. El motivo principal de esta disminución de las reservas es el cargo en las reservas por importe de 320.000 euros que corresponde al cobro en el ejercicio 2009 de dicho importe, el cual se enmarca dentro del Convenio de Concertación entre la UTE Jolastokieta y el Ayuntamiento de San Sebastian y se ha tenido en cuenta para el precio de adquisición de las viviendas de Jolastokieta.





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 2021

NOTA 3. – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Entidad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2021, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las 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 Presidente considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos

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

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Entidad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas 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	10 y 15%
Equipos para procesos de Información	25%
Otro Inmovilizado	10%

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





2% los posteriores ejercicios.

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

De haber mantenido la entidad el criterio uniforme de amortización de vida útil 50 años, la amortización acumulada hubiera decrecido a 31 de diciembre de 2021 en 13.997,93 euros.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 suponga un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos sustituidos.

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

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

La Entidad hasta el ejercicio 2007, inclusive, aplicó a las construcciones un coeficiente de amortización del 3%, a partir de dicho ejercicio y en base a un informe técnico, que indicaba que la vida útil de las construcciones podía estar entre los 50 ó 100 años con un adecuado





mantenimiento, se estableció para las construcciones una vida útil de 50 años, y comenzó a amortizar al 2%. En el 2011, la Entidad amortizó los inmuebles al 1%, volviendo a amortizar al 2% los posteriores ejercicios.

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

De haber mantenido la entidad el criterio uniforme de amortización de vida útil 50 años, la amortización acumulada se hubiera incrementado a 31 de diciembre de 2020 en 343.796,92 euros.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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.

Durante el ejercicio 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables, que por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales, que no han supuesto un cambio de políticas contables para la Entidad.

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

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

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 Entidad 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.

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 2021 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 Entidad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Entidad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

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.

3.10.- Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra 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 para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se halle bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

En la preparación de las cuentas anuales, se ha considerado como saldos con empresas del grupo, aquellos mantenidos con el Ayuntamiento de San Sebastián, socio único de la Entidad.

La Entidad realiza las operaciones con vinculadas a valores de mercado

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 2021 y 2020 han sido los siguientes los siguientes:

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

Inmovilizado intangible	Saldo a 01/01/2020	Entradas	Bajas	Saldo a 31/12/2020
Aplicaciones informáticas	172.586,00	10.276,44		182.862,44
Total Coste	172.586,00	10.276,44	0,00	182.862,44
Aplicaciones informáticas	95.373,19	35.153,21		130.526,40
Total Amortización Acumulada	95.373,19	35.153,21	0,00	130.526,40
Valor Neto Ej. 2020	77.212,81 €			52.336,04

4.2.- Inmovilizado material

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante los años 2021 y 2020 han sido los siguientes:





Inmovilizado material	Saldo a 01/01/2021	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2021
Terrenos para usos propio	847.480,49			847.480,49
Inmuebles para uso propio	2.831.697,90			2.831.697,90
Mobiliario	133.944,62			133.944,62
Equipos informáticos	60.742,79	4.387,44		65.130,23
Otro inmovilizado material	22.090,74			22.090,74
Total Coste	3.895.956,54	4.387,44	0,00	3.900.343,98
Inmuebles para uso propio	2.283.101,63	78.902,13		2.362.003,76
Mobiliario	125.946,55	2.913,51		128.860,06
Equipos informáticos	43.882,53	6.739,78		50.622,31
Otro inmovilizado material	10.575,45	1.960,72		12.536,17
Total Amortización Acumulada	2.463.506,16	90.516,14	0,00	2.554.022,30
Valor Neto Ej. 2021	1.432.450,38			1.346.321,68

Inmovilizado material	Saldo a 01/01/2020	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2020
Terrenos para usos propio	847.480,49			847.480,49
Inmuebles para uso propio	2.831.697,90			2.831.697,90
Mobiliario	133.944,62			133.944,62
Equipos informáticos	51.252,00	9.490,79		60.742,79
Otro inmovilizado material	22.090,74			22.090,74
Total Coste	3.886.465,75	9.490,79	0,00	3.895.956,54
Inmuebles para uso propio	2.204.199,50	78.902,13		2.283.101,63
Mobiliario	121.044,87	4.901,68		125.946,55
Equipos informáticos	37.044,79	6.837,74		43.882,53
Otro inmovilizado material	8.614,73	1.960,72		10.575,45
Total Amortización Acumulada	2.370.903,89	92.602,27	0,00	2.463.506,16
Valor Neto Ej. 2020	1.515.561,86			1.432.450,38

El detalle de los elementos del inmovilizado material no afectos a la explotación al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es:

Inmovilizado Material no afecto directamente	Valor Contable	Amortización Acumulada a 31/12/21	Amortización Acumulada a 31/12/20
Local Plaza Constitución	358.863,26	171.747,17	166.315,24
Local Imprenta Baroja	597.401,20	110.851,29	104.757,80
Inmueble en Fermín Calbetón	2.303.755,85	1.822.775,92	1.762.064,91
Local Bertsolari Txirrita 22	287.171,28	175.820,52	171.253,75
Local Bertsolari Txirrita 22	101.989,80	62.443,23	60.821,33
Local Bertsolari Txirrita 24	29.997,00	18.365,63	17.888,60
Inmovilizado material no afecto directamente a la explotación (TOTAL)	3.679.178,39	2.362.003,76	2.283.101,63





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

1.- Aceptar de Etxegintza la adscripción a nombre del Ayuntamiento de San Sebastián para servicios administrativos municipales, el uso de la planta baja y el entresuelo de la Plaza Constitución 1 y el local descrito como Imprenta Baroja. El valor neto contable de dichos bienes a 31 de diciembre de 2021 asciende a 673.666,00 euros y a 31 de diciembre de 2020 asciende a 685.191,42 euros.

Además, la Entidad tiene cedidos gratuitamente el uso de inmuebles, al Departamento de Cultura del Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián, a Correos y a Osakidetza. El valor neto de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2021 es 643.508,63 euros y a 31 de diciembre de 2020 asciende a 710.885,34 euros.

4.3.- Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas de las inversiones inmobiliarias y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante el año 2021 y 2020 han sido los siguientes:

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

Inversiones inmobiliarias	Saldo a 01/01/2020	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2020
Inmuebles para arrendamiento	149.267.973,31	16.953.519,22		166.221.492,53
Inm. cedidos en derecho de superficie	9.836.428,24			9.836.428,24
Inm. cedidos en derecho de habitación	13.325.013,34			13.325.013,34
Construcciones en curso	6.502.653,38	1.504.410,55	311.407,42	7.695.656,51
Anticipos a proveedores a largo plazo	15.500,00			15.500,00
Total Coste	178.947.568,27	18.457.929,77	311.407,42	197.094.090,62
Total Amortización Acumulada	32.600.421,54	2.905.319,27		35.505.740,81
Valor Neto Ej. 2020	146.347.146,73			161.588.349,81

La política de la Entidad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos 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 alquilar, 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.

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:

	Creditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2020	9.500,00	9.500,00
(+) Altas		0,00
Saldo final del ejercicio 2020	9.500,00	9.500,00
(+) Altas		0,00
(-) Salidas y reducciones	500,00	500,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones		0,00
Saldo final del ejercicio 2021	9.000,00	9.000,00





En los créditos, derivados y otros se registra el importe correspondiente a dos fianzas depositadas.

b) Activos financieros corrientes

	a 31-12-21	a 31-12-20
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.873.105,46	3.152.056,62
Cientes por ventas y prestación e servicios	710.906,24	666.888,75
Deudores varios	1.222.958,70	1.598.271,15
Personal	11.745,00	
Activos por impuestos corrientes	7.451,46	6.825,04
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.920.044,06	880.071,68
Inversiones financieras a corto plazo	6.376,95	6.909,20
Otros activos financieros	6.376,95	6.909,20

Dentro de "Clientes por ventas y prestación de servicios" destacan los recibos de alquiler pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 por importe de 3.110.165,13 euros, habiéndose dotado una provisión para insolvencias de tráfico a corto plazo por importe de 2.399.258,89 euros, que cubren las deudas de los inquilinos con más de un año de antigüedad, una vez descontadas las fianzas y los anticipos que pudiera haber.

La Entidad, suele renegociar la deuda antigua con los inquilinos, sin embargo, la experiencia muestra que muchas de estas deudas renegociadas, sigue sin ser cobradas, y por ello el importe de las renegociaciones, este año al igual que el ejercicio pasado se han incluido en la provisión para insolvencias.

En el epígrafe de "Deudores varios" como principales importes se encuentra la deuda del Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián por importe de 1.153.818,20 euros compuesto por 93.553,96 euros, al haber pagado la Entidad el embargo que pesaba sobre un inmueble, que es propiedad de aquél, y por 1.060.264,24 euros correspondiente a la subvención de capital del 2021 para grandes intervenciones y extinciones del derecho de habitación. Además se encuentra pendientes de cobro por importe de 14.230,32 euros la subvención del proyecto Agree, aprobada por la Comisión Europea mediante Resolución de 15 de enero de 2019 y distribuida de acuerdo a la Resolución de 16 de septiembre de 2019, del Director de Planificación y Procesos Operativos de vivienda. Y por último el importe de la indemnización por el siniestro de Ignacio Ugarte pendiente de cobro por importe de 54.910,18 euros.

En "Otros créditos con las administraciones públicas", se recoge, un importe de 1.920.044,06 euros, correspondiente principalmente a la deuda pendiente del Gobierno Vasco por dos subvenciones concedidas; la primera para la construcción de 55 alojamientos en alquiler para mayores en Intxaurre, por importe de 440.001,99 euros y la segunda por importe de





1.480.000,00 euros, concedida para la compra de un edificio de 37 viviendas a la UTE Jolastokieta

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

	Ej. 2021	Ej. 2020
Tesorería	4.067.068,06	2.268.215,69

c) 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 2019	2.120.480,80
(+) Corrección valorativa por deterioro	2.194.231,41
(-) Reversión del deterioro	(2.120.480,80)
Deterioro al final del ejercicio 2020	2.194.231,41
(+) Corrección valorativa por deterioro	2.399.258,89
(-) Reversión del deterioro	(2.194.231,41)
Deterioro al final del ejercicio 2021	2.399.258,89

NOTA 6. – PASIVOS FINANCIEROS

	a 31-12-21	a 31-12-20
Deudas a largo plazo	83.060.499,78	82.920.379,00
Deudas con entidades de crédito	69.587.526,06	69.240.817,54
Otros pasivos financieros	13.472.973,72	13.679.561,46
Periodificaciones a largo plazo	7.806.690,00	7.955.750,75

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 subscrito.





La diferencia entre el valor contable y el valor razonable se estima en aproximadamente 540.820 euros

Dentro de la partida de “Otros pasivos financieros” a largo plazo destaca la deuda que tiene la Entidad con los habitacionistas por importe de 12.628.799,27 euros. Esta deuda surge porque cuando la Entidad vendía los derechos de habitación de los apartamentos para mayores de los que es propietario, se compromete a devolver al habitacionista o causahabiente, una vez extinguido el derecho de habitación, el importe abonado a la Entidad como precio del derecho de habitación, incrementado en el porcentaje del IPC acumulado entre las fechas de constitución y extinción del derecho de habitación, y minorado en un 1% por cada uno de los años que dure el derecho de habitación en concepto de uso (esta minoración no es aplicable en Berio).

Completan esta partida la deuda con el Gobierno Vasco por los préstamos concedidos por éste para la adquisición de viviendas destinadas a su arrendamiento protegido por importe de 978,22 euros y las fianzas recibidas por la Entidad por importe de 843.205,23 euros.

Además, están registrados los ajustes por periodificación que corresponden a los anticipos recibidos en concepto de canon por la cesión de derechos de superficie. Estos anticipos por valor de 7.806.690,00 euros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de los años que duran las cesiones.

	a 31-12-21	a 31-12-20
Deudas a corto plazo	5.313.231,43	5.016.063,22
Deudas con entidades de crédito	5.254.940,45	4.924.276,98
Otros pasivos financieros	58.290,98	91.786,24
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	1.117.756,00	2.290.440,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	429.122,63	1.643.904,40
Proveedores	312.256,28	53.373,06
Acreedores varios	63.933,97	1.537.165,24
Personal	(66,00)	0,01
Anticipos de clientes	52.998,38	53.366,09
Periodificaciones a corto plazo	216.841,61	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 2022 por importe de 5.231.213,57 euros, así como los intereses de dichos préstamos devengados en el 2021 y pagaderos en el 2022 por importe de 23.726,88 euros.

El saldo incluido en “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”, corresponde a las deudas con acreedores comerciales, con vencimiento no superior a un año, que no devengan





ningún tipo de interés y se valoran al nominal.

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

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 último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	5.254.940,45	5.755.298,65	5.855.229,07	5.899.560,50	5.944.263,29	46.133.174,55	74.842.466,51
Deudas con entidades de crédito	5.254.940,45	5.755.298,65	5.855.229,07	5.899.560,50	5.944.263,29	46.133.174,55	74.842.466,51
Deudas a corto plazo	58.290,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.290,98
Otros pasivos financieros	58.290,98						58.290,98
Deudas con emp.grupo y asociadas	1.117.756,00						1.117.756,00
Acreedores comerciales	429.188,63						429.188,63
Proveedores	312.256,28						312.256,28
Otros acreedores	63.933,97						63.933,97
Anticipos de clientes	52.998,38						52.998,38
TOTAL	6.860.176,06	5.755.298,65	5.855.229,07	5.899.560,50	5.944.263,29	46.133.174,55	76.505.993,10

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

NOTA 7. SITUACIÓN FISCAL

7.1 Impuesto sobre beneficios

Al 31 de Diciembre de 2021 la Entidad tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades fiscales los cuatro años no prescritos.

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto				
	Importe del ejercicio 2021					
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	110.954,29 €					
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Diferencias permanentes		1.266.491,82 €	(1.266.491,82) €		356.970,54 €	(956.305,54) €
Base imponible (resultado fiscal)	(1.512.508,07) €					





La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del **ejercicio 2020** con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
	Importe del ejercicio 2020	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	224.302,10 €	
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	667.030,34 €	(667.030,34) €
Base imponible (resultado fiscal)	(318.423,60) €	

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

Los Administradores de la Entidad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2021 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio.

NOTA 8. - INGRESOS Y GASTOS

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

Servicios exteriores	Ej. 2021	Ej. 2020
Arrendamientos	231.246,45	238.040,88
Reparación y conservación	1.465.738,21	1.246.710,03
Servicios de profesionales independientes	94.408,62	103.124,79
Primas de seguros	154.209,20	146.905,21
Suministros	675.932,09	625.105,26
Otros servicios	609.827,65	652.579,83
TOTAL	3.231.362,22	3.012.466,00

Dentro de la partida de tributos destacan el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por un importe de 330.685,66 euros de los cuales se carga a los inquilinos 276.074,26 euros, de acuerdo con lo estipulado en algunos contratos de arrendamiento.

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





	2021	2020
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2.399.258,89	2.194.231,41
Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	(2.194.231,41)	(2.120.480,80)
TOTAL	205.027,48	73.750,61

▪ 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 2021 se han generado recibos de alquiler, IBI y gastos de comunidad y otros asimilados a renta por importe de 8.230.640,96 euros, de los cuales figuran como impagados a 31 de diciembre aproximadamente un 7,08% de los recibos emitidos.

El desglose de los ingresos es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios	Ej.2021	Ej.2020
Alquileres de vivienda	6.277.611,86	5.966.862,70
Alquileres de garajes	133.275,31	105.279,97
Gastos a cargos de comunidades	100.496,87	109.972,56
Recibos comunidad de inquilinos	1.381.712,94	1.277.239,09
Gastos de comunidades girados a terceros por locales ocupados	61.469,72	51.502,78
Ingresos por IBIS	276.074,26	267.837,74
TOTAL	8.230.640,96	7.778.694,84

▪ Trabajos realizados por la empresa para su activo

La Entidad activa como inmovilizado, aquellos gastos que son necesarios y que debe pagar en la edificación de los inmuebles que luego se destinaran al alquiler como por ejemplo, dirección de obra, coordinación seguridad y salud, gastos de control técnico. En el año 2021 se han activado 14.209,08 euros y en el ejercicio 2020 fueron 1.504.410,55 euros.

▪ Cargas sociales

Su detalle es el siguiente:

Cargas Sociales	Ej. 2021	Ej.2020
Seguridad social a cargo de la empresa	365.742,74	375.359,49
Elkarkidetzak	22.668,54	21.506,92
Otros gastos sociales	48.717,68	48.089,94
TOTAL	437.128,96	444.956,35





■ 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 2021 ha ascendido a 203.057,55euros.

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

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

Ingresos Financieros	Ej.2021	Ej.2020
Intereses de préstamos subvencionados por Gobierno Vasco	203.057,55	220.426,14
Intereses de créditos con habitationistas	13.111,90	186.234,96
Otros ingresos financieros	1.351,38	
TOTAL	217.520,83	406.661,10

■ Gastos financieros

Se recogen los siguientes conceptos:

Gastos financieros	Ej.2021	Ej.2020
Intereses de deudas con entidades de crédito	788.126,62	862.214,22
Intereses de deudas con habitationistas	670.388,64	197,51
Otros gastos financieros	286,77	59,63
TOTAL	1.458.802,03	862.471,36

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

■ Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

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





▪ Otros resultados

Se recogen, como ingresos 138.906,15 euros que corresponden fundamentalmente a las indemnizaciones cobradas de los seguros y los gastos registrados ascienden a 8.139,92 euros.

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 2021	Ejercicio 2020
- Que aparecen en el patrimonio neto del balance	69.105.834,48	65.239.523,06
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	1.699.640,15	1.293.166,54

(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 por importe 40.253.275,35 euros. La imputación a resultados ha sido de 957.554,72 euros.
- Subvenciones procedentes de PARVISA por importe de 877.453,41 euros. La imputación a resultados ha sido de 72.236,43 euros.
- Terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento por importe de 19.440.666,46 euros.
- Subvención del Ayuntamiento para la financiación de la promoción de viviendas por importe de 6.767.531,70. La imputación a resultados ha sido de 194.655,00 euros.
- Subvención del Ayuntamiento para la financiación de los apartamentos para mayores de Berio, Benta Berri y Ategorrieta por importe de 1.254.220,28 euros. La imputación a resultados ha sido de 45.820,60 euros.
- Subvención del Ayuntamiento para habilitar un local para Bienestar Social por importe de 512.687,28 euros. La imputación a resultados ha sido de 1.756,84 euros.

Los pasivos por impuestos diferidos relativos a estas subvenciones ascienden a 7.619.421,55 euros.



**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, basuras.
- El Ayuntamiento concede a la Entidad subvenciones y préstamos para la financiación del servicio de vivienda de protección pública.
- Anualmente la Entidad factura al Ayuntamiento gastos por diferentes conceptos, como alquileres, gastos de comunidad.

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

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

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2020	
Subvenciones de explotación	170.000,00
Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero	206.710,55
Facturación alquileres y gastos pagados por el Ayuntamiento	186.403,47
IBI'S y otros tributos girados por el ayuntamiento	301.248,23
Gtos de suministros girados por el ayuntamiento	199.777,34

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





DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

↳ Etxegintza
Vivienda

Peñaflorida, 14 - 1º | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL 2021.

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

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

Todas las 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.

Con el objetivo de ampliar la oferta municipal de viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento protegido, la actividad inversora de Donostiako Etxegintza, que incluye tanto la promoción directa como la adquisición de viviendas, se ha centrado en las siguientes actuaciones:

- ✓ 55 alojamientos dotacionales para mayores en Intxaurreondo.

Con fecha 9 de noviembre de 2021 se firmó el acta de recepción del edificio de 55 apartamentos para mayores en Intxaurreondo.

Para su financiación se obtuvieron las correspondientes ayudas financieras del Gobierno Vasco consistentes en una subvención de 2.200.000,00 euros y dos préstamos subvencionados: el primero se firmó el 20/12/2013 por un plazo de 20 años y un importe de 1.582.347,85 euros, y el segundo se formalizó el 29/10/2019 a un plazo de 15 años y por un importe de 2.167.652,15 euros. Ambos préstamos a un tipo de interés fijo del 0% durante los primeros 10 años y del 1% durante los siguientes años.

Además, como dichas obras incluyen las partidas necesarias para el acondicionamiento del hogar del jubilado previsto en el local de equipamiento del edificio, se ha contado también con la aportación del área de Bienestar Social del Ayuntamiento de San Sebastián por importe de 527.051,19 euros.

La inversión efectuada hasta la fecha, pendiente de la liquidación final, asciende a 6.482.474,57 euros IVA incluido, por lo que la inversión promedio en la construcción de cada apartamento puede estimarse en torno a los 108.000,00 euros, sin tener en cuenta la habilitación del local.





SalDOS pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2020	
	Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	96.236,97
PASIVO CORRIENTE	
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.290.440,59
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-134.283,01

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

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

	Ejerc. 2021	Ejerc. 2020
Total personal medio del ejercicio	30,47	30,4



✓ 37 viviendas de protección oficial en Jolastokieta.

Por otro lado, el 29 de marzo de 2019 se firmó un documento con la UTE Jolastokieta por el que la Entidad se comprometía a comprar el edificio de 37 viviendas que la citada UTE debía construir, conforme al convenio de concertación que con fecha 24 de abril de 2008 suscribieron el Ayuntamiento de Donostia y la UTE Jolastokieta para el desarrollo de la unidad de ejecución "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Para su financiación la Entidad ha dispuesto de las ayudas financieras del Gobierno Vasco consistentes en una subvención de 1.480.000 euros y un préstamo subsidiado de 3.528.261,00 euros, con un plazo de amortización de 25 años más un año adicional de carencia, y un tipo de interés del 1% durante los primeros 20 años.

La escritura de compraventa se firmó el 26 de julio de 2021 por un precio total de 5.010.205,16 euros más el IVA del 4%.

No obstante, señalar que con fecha 21 de octubre de 2020 se modificó el citado convenio de forma que Donostiako Etxegintza recibiría del promotor, tras la concesión de la licencia de edificación de las 36 viviendas tasadas, la cantidad de 770.246,80 euros correspondiente a la diferencia entre el valor de repercusión del suelo de esas viviendas tasadas en régimen de pleno dominio y el valor que le corresponde en caso de régimen en derecho de superficie. Dicha cantidad se compensó en la escritura de compraventa como un pago a cuenta. Asimismo, en el año 2009 la Entidad recibió 320.000 euros del promotor de acuerdo con el convenio mencionado.

Por lo tanto, teniendo en cuenta las cantidades entregadas y compensadas por el promotor, la inversión promedio en la adquisición de cada vivienda ha sido de 111.000,00 euros.

- Administración del parque de viviendas municipal.

A finales de 2021 y tras la incorporación de las dos promociones terminadas este año, el parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler estaba compuesto por 1.537 viviendas de protección oficial, 283 alojamientos dotacionales para jóvenes y 135 alojamientos dotacionales para mayores. No obstante, hay que tener en cuenta que las 30 viviendas de la calle Amara serán derribadas en el 2022.

Las nuevas promociones se comenzarán a alquilar cuando se disponga de las listas de adjudicatarios, una vez establecidos los cupos y efectuada la correspondiente baremación.

Respecto de los alojamientos dotacionales que se cedieron en derecho de habitación, y tras la decisión del Consejo de no seguir cediéndolos en dicho régimen, a lo largo del 2021 se han adquirido 3 apartamentos en Berio, 2 en Ategorrieta y 6 en Benta Berri, para cederlos en alquiler, con una inversión total de 867.220,60 euros.

La ocupación media en el año 2021 ha sido del 96% en las viviendas de protección pública, del 91% en los alojamientos dotacionales para mayores y del 84% en los alojamientos para jóvenes. No obstante, estas medias hay que matizarlas.

Así, en las promociones en la que las rotaciones de inquilinos son inexistentes o escasas, los porcentajes de ocupación se acercan al 100%, pero cuando una vivienda se libera se necesita un periodo de tiempo más o menos largo para su reacondicionamiento que condiciona el porcentaje de ocupación.



En el caso de los apartamentos para mayores, la ocupación de Marrutxipi es del 98%, pero la media baja debido a que los apartamentos en derecho de habitación que se recuperan tardan un plazo de tiempo variable hasta su ocupación. La situación de los apartamentos para jóvenes es diferente ya que las rotaciones son mucho mayores en estos apartamentos oscilando las ocupaciones entre el 76% y el 91%.

Los alquileres medios han sido 316 euros para las viviendas de protección oficial, 256 euros para los alojamientos dotacionales para mayores y 260 euros para los alojamientos dotacionales para jóvenes. No obstante, estas medias también hay que matizarlas. Así, para las viviendas de protección oficial habría que distinguir entre las promociones más antiguas, cuyas rentas medias oscilan en torno a los 255 euros al mes, y las promociones más actuales, en las que se han revisado los contratos, que están alrededor de los 360 euros al mes. También hay que tener en cuenta el cambio en la forma de adjudicación, ya que la baremación ha dado lugar a una disminución de las rentas como puede comprobarse en Txomin Enea con una renta promedio de 244 euros al mes.

La Entidad gestiona también 387 garajes que se ceden en alquiler a un precio medio de 59 euros, siendo su ocupación de tan sólo un 52%.

También tiene cedidos en derecho de habitación 161 de los 197 alojamientos dotacionales para mayores que inicialmente se cedieron en dicho régimen. La deuda que tiene contraída la Entidad con los habitacionistas a finales del 2021 es de 12.628.790,27 euros.

La cifra anterior se obtiene al añadir al precio que pagaron inicialmente los habitacionistas la diferencia entre el incremento por el IPC acumulado a su favor y la depreciación que sufren los alojamientos, contados ambos desde la fecha de adquisición. Así, a los 11.104.581,85 euros que pagaron los habitacionistas por los 161 apartamentos hay que añadirle 2.842.231,48 euros, que incluyen los gastos financieros del 2021 que han sido de 669.781,11 euros debido a la alta inflación habida, y descontar 1.318.023,06 euros.

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

De esta forma, durante el 2021, pendiente de la liquidación definitiva, se les ha girado una media de 55 euros al mes en concepto de gastos fijos de comunidad. No obstante, y dependiendo de los servicios que se prestan en cada promoción, dichos gastos varían mucho. Así, en las promociones peor dimensionadas o con caldera comunitaria esos gastos de comunidad (sin tener en cuenta los consumos) oscilan entre los 55 y los 93 euros al mes, mientras que en las otras promociones dichos gastos oscilan entre 16 y los 51 euros al mes.

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



- Gestión de ayudas a la rehabilitación.

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

Para esta gestión la Entidad destina personal sin recibir compensación económica alguna del Ayuntamiento por dichos gastos. Las subvenciones se abonan directamente por el Ayuntamiento contabilizándose en las correspondientes partidas presupuestarias municipales y sin tener reflejo contable en las cuentas de la Entidad.

El presupuesto inicial para la convocatoria de ayudas a la rehabilitación en el año 2021 fue de 2.696.800,44 euros, de los cuales se han dispuesto 1.406.481,70 euros hasta el 31 de diciembre 2021 para la resolución, tanto provisional como definitiva, de 97 expedientes.

Por otro lado, se han resuelto negativamente 61 expedientes por no cumplir condiciones y 3 expedientes están pendientes de resolución por falta de documentación, con lo que en total han sido 161 las solicitudes registradas en el 2021.

A continuación, se muestra un resumen de cómo se ha distribuido por conceptos subvencionables el presupuesto utilizado en el 2021 así como el porcentaje promedio que ha supuesto la subvención sobre el presupuesto de la obra a subvencionar.

CONCEPTO SUBVENCIONABLE	Solicitud	Subvención		Presupuesto	Subv/Ppto.
Accesibilidad	23	398.346,11 €	28,32%	2.938.581,88 €	13,56%
Arcebilidad zonas preferentes	26	672.635,07 €	47,82%	3.622.101,28 €	18,57%
Obras requeridas por la inspección técnica del edificio	36	323.560,22 €	23,00%	4.598.476,72 €	7,04%
Adecuación vivienda vacía para su alquiler a través de ALOKABIDE					
Carpinterías exteriores	9	9.714,47 €	0,69%	48.572,37 €	20,00%
Adecuación de vivienda: movilidad reducida o mayores de 65 años	3	2.225,83 €	0,16%	11.129,14 €	20,00%
TOTAL	97	1.406.481,70 €	100,00%	11.218.861,30 €	

Para el año 2022 se va a incorporar la parte no autorizada del 2021 que asciende a 1.290.318,74 euros, de los cuales ya se han resuelto provisionalmente los 3 expedientes por 25.895,86 euros, además de 424.241,70 euros procedentes del 2020.

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

Otro de los servicios que viene prestando la Entidad es la intermediación de vivienda vacía a través de su programa Alokabide. Al igual que la actividad anterior, la Entidad destina recursos económicos y personal a este programa sin recibir compensación alguna por los gastos en los que incurre. Así, por ejemplo, los seguros de multirriesgo del hogar e impagados han costado 53.965,12 euros en el año 2021. La tendencia de los últimos años indica una disminución paulatina, año tras año, del número de viviendas de particulares gestionadas por este programa, pasando de las 369 viviendas en 2016 a las 283 actuales. Ello supone una reducción del 23% en el número de viviendas captadas con objeto de movilizar la vivienda vacía. Los precios medios de alquiler se sitúan en torno a los 610 euros al mes, frente a los 605 euros del año anterior.



- Gestión de ámbitos urbanísticos.

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

En lo que a actuaciones que ya se venían efectuando se refiere, en el ámbito de Txomin Enea en la actualidad se siguen efectuando trabajos vinculados a la gestión y control de la concesión urbanística a la UTE Txomin Enea en forma de materialización de acuerdos con el concesionario, resolución de multitud de incidencias relacionadas con el control y seguimiento de las obras, seguros, resolución de incidencias vinculadas a la gestión de las personas que fueron realojadas en el ámbito, formalización de convenios y acuerdos, entre otras.

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

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

En lo que a otras actuaciones se refiere significar la importante labor desarrollada en orden a la desocupación, dado su mal estado, de los inmuebles de titularidad municipal sitos en los números 11-13 y 17 de la calle Amara. En este sentido se ha destacar que se ha conseguido la desocupación de las 21 viviendas que venían siendo ocupadas en aquellos inmuebles.

Para conseguir tal desocupación se han venido manteniendo negociaciones y acuerdos con la mayoría de los afectados. También se viene haciendo seguimiento del estado de la edificación, declaración de ruina de aquellos inmuebles, expedientes vinculados a la desocupación de los inmuebles, etc.

Además, relacionado con el proyecto de renovación de la red de telecomunicaciones de la Parte Vieja, se vienen efectuando trabajos vinculados a la gestión de dicho proyecto como reuniones de coordinación con distintos departamentos, labores de información al conjunto de las Comunidades de Propietarios, elaboración de proyectos técnicos de obras, Pliegos de contratación de las mismas, etc.

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



RESULTADO ECONOMICO DE LAS ACTIVIDADES EN EL 2021.

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

Las partidas recurrentes todos los años se corresponden con:

- los ingresos por arrendamientos de las viviendas que han ascendido a 6.277.611,86 euros;
- los ingresos por arrendamientos de los garajes y trasteros por 133.275,31 euros;
- los gastos de comunidad, así como otros suministros y servicios municipales repercutidos a los inquilinos, por 1.381.712,94 euros;
- el Impuesto sobre Bienes Inmuebles repercutible, según contrato, por 276.074,26 euros;
- los suministros y servicios que se contratan por cuenta de las comunidades de inquilinos de más de un propietario por 100.496,87 euros;
- los gastos de comunidad y de otros servicios que se giran a terceros por los locales que ocupan por 61.469,72 euros.

Con respecto al año anterior se ha producido un incremento de la cifra de negocios superior al 5% debido fundamentalmente a la puesta en alquiler de las viviendas de Txomin Enea.

Del total de los recibos emitidos en el 2021, en concepto de renta y otros gastos asimilados, hay recibos no cobrados por importe de 582.808,24 euros, lo que supone un porcentaje de impagados del 7,08%. Frente al año anterior se ha producido una bajada de la morosidad del 1,89%, recuperando los niveles de años anteriores, una vez superada la mala situación económica de muchas familias provocada por la crisis sanitaria padecida desde marzo de 2020.

El total de recibos no cobrados por todos los conceptos a fin de año asciende a 3.110.165,13 euros, entre los cuales hay recibos renovados, mediante los correspondientes reconocimientos de deuda, por 640.481,32 euros, lo cuales se irán girando a partir del 2022.

Se provisionan todos los recibos con una antigüedad superior al año, aunque estén renovados, una vez descontadas las fianzas y los anticipos que pudiera haber. La provisión para impagados en cuentas asciende a 2.399.258,89 euros, una vez efectuada la dotación para insolvencias de este año por 205.027,48 euros.

En cuanto a los gastos de personal, se ha producido una ligera subida del 1,27% que se explica por el incremento del 0,9% de las retribuciones del personal municipal aprobado por la Junta de Gobierno Local el 16 de marzo de 2021 y el abono de trienios. La plantilla media de la Entidad en el 2021 ha sido de 31 personas, igual que los puestos de trabajo presupuestados.

En lo que se refiere a los gastos propios de la administración del parque de viviendas, y dentro de la partida de servicios exteriores, el incremento producido se ha debido a la puesta en alquiler de la promoción de Txomin Enea que ha generado mayores gastos de reparación y conservación, así como de suministros.

Pero además de la promoción de Txomin Enea, la conclusión de las promociones en Jolastokieta han provocado que tanto el gasto por amortizaciones como el ingreso por las imputaciones de las subvenciones hayan aumentado con respecto al año anterior.



Por otro lado, hay que señalar que en el 2021 el gasto por el arrendamiento del local para la sede en la Calle Peñaflorida ha sido de 159.882,73 euros y que este año no ha habido aportación municipal para este concepto. Por otro lado, el alquiler anual del local en la Calle San Marcial para las oficinas de atención al público representa un gasto de 65.113,20 euros, aunque hay que tener en cuenta que se factura a Fomento de San Sebastián la mitad de este alquiler.

Todo ello ha propiciado la obtención de un resultado de explotación positivo, sin tener en cuenta la subvención del Ayuntamiento de San Sebastián por un importe de 924.618,93 euros.

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

No obstante, los gastos financieros por los intereses de la deuda con los habitacionistas han sufrido un incremento muy importante debido a la elevada inflación que ha revalorizado dicha deuda, haciendo que el resultado financiero negativo haya sido muy superior al del año pasado, situándolo en 1.241.281,20 euros.

Por tanto, para que el resultado del ejercicio 2021 no de un resultado negativo, la Entidad ha contabilizado como otros ingresos de explotación una aportación del Ayuntamiento de San Sebastián por importe de 427.616,56 euros.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, y como ente dependiente del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián que se ha financiado mayoritariamente con ingresos de mercado en un porcentaje del 93% en el 2021, 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 2021.

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

Con esos ingresos la Entidad cubre los gastos de personal 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.

Efectivamente, en el año 2021 se han amortizado préstamos por un importe de 4.900.320,53 euros, mientras que los recursos generados por diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes han sido de 2.117.745,63 euros. Así, para poder hacer frente al pago de la amortización de los préstamos, la Entidad ha recibido en el 2021 una aportación de capital del Ayuntamiento de San Sebastián por 2.869.539,00 euros.



EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

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

Durante el año 2022 se encargará la redacción de los proyectos que permitan el desarrollo de promociones de vivienda de protección pública en alquiler en los siguientes ámbitos:

- CE.03 Alde Zaharra-Kanpandegi: 15 Alojamientos dotacionales.
- IB.22 El Infierno: 135 VPO y 23 alojamientos dotacionales.
- IB.12 Illarra: 95 VPO Y 36 tasadas.
- IB.17 Fundación Matia (Depósito): 24 alojamientos dotacionales.
- AÑ.03.1 Añorgako Geltokia: 46 VPO y 15 tasadas.
- AL.03.1 Instituto de la construcción: 70 alojamientos dotacionales.

Para financiar dichos proyectos el Ayuntamiento tiene previsto realizar las correspondientes aportaciones de capital en los años 2022 y 2023, pero la inversión prevista para la promoción en alquiler tanto de las viviendas de protección oficial como de los alojamientos dotacionales en esos ámbitos se financiaría con las correspondientes ayudas financieras del Gobierno Vasco consistentes en subvenciones al arrendamiento y préstamos subvencionados.

El importe de la deuda con las entidades financieras que acumula la Entidad a finales del 2021 asciende a casi 75 millones de euros, deuda que está avalada por el Ayuntamiento de San Sebastián. El ritmo de amortización previsto de esa deuda puede verse en el siguiente cuadro:



Años	Amortización	Interés no subv.	Interés subv.	Total general
⊕ 2022	5.231.195,35 €	535.585,22 €	63.950,83 €	5.830.731,40 €
⊕ 2023	5.755.298,65 €	493.587,19 €	60.478,62 €	6.309.364,47 €
⊕ 2024	5.855.229,07 €	449.577,54 €	56.495,93 €	6.361.302,54 €
⊕ 2025	5.899.560,50 €	405.246,16 €	53.006,81 €	6.357.813,48 €
⊕ 2026	5.944.263,29 €	360.543,37 €	49.483,69 €	6.354.290,34 €
⊕ 2027	5.706.204,60 €	315.466,05 €	45.926,34 €	6.067.596,99 €
⊕ 2028	5.399.258,03 €	273.240,40 €	42.334,35 €	5.714.832,78 €
⊕ 2029	5.440.335,17 €	232.704,84 €	37.741,56 €	5.710.781,57 €
⊕ 2030	5.176.066,02 €	191.480,87 €	33.453,04 €	5.400.999,92 €
⊕ 2031	4.015.064,46 €	155.521,34 €	28.345,42 €	4.198.931,22 €
⊕ 2032	2.561.307,93 €	128.793,61 €	25.237,21 €	2.715.338,74 €
⊕ 2033	2.361.259,23 €	110.289,39 €	22.206,99 €	2.493.755,60 €
⊕ 2034	1.902.483,22 €	92.828,62 €	19.146,64 €	2.014.458,47 €
⊕ 2035	1.407.755,15 €	87.605,80 €	8.416,19 €	1.503.777,13 €
⊕ 2036	1.254.794,00 €	82.529,25 €	0,00 €	1.337.323,25 €
⊕ 2037	1.147.738,83 €	70.882,89 €	0,00 €	1.218.621,72 €
⊕ 2038	1.158.965,38 €	59.656,35 €	0,00 €	1.218.621,72 €
⊕ 2039	771.833,44 €	2.162.936,21 €	0,00 €	2.934.769,65 €
⊕ 2040	478.763,69 €	3.197.633,69 €	0,00 €	3.676.397,37 €
⊕ 2041	182.229,82 €	3.308.196,52 €	0,00 €	3.490.426,33 €
⊕ 2042	134.748,34 €	3.676.544,83 €	0,00 €	3.811.293,17 €
⊕ 2043	224.997,67 €	3.586.295,50 €	0,00 €	3.811.293,17 €
⊕ 2044	376.566,39 €	3.434.726,79 €	0,00 €	3.811.293,17 €
⊕ 2045	631.818,15 €	3.179.475,02 €	0,00 €	3.811.293,17 €
⊕ 2046	1.062.938,04 €	2.748.355,13 €	0,00 €	3.811.293,17 €
⊕ 2047	1.640.505,49 €	2.025.688,80 €	0,00 €	3.666.194,30 €
⊕ 2048	2.124.204,51 €	1.106.693,16 €	0,00 €	3.230.897,67 €
⊕ 2049	973.339,14 €	103.626,76 €	0,00 €	1.076.965,89 €
Total general	74.818.723,54 €	32.575.711,26 €	546.223,64 €	107.940.658,44 €

Por otro lado, la deuda que acumula Donostiako Etxegintza con los habitacionistas asciende a 12,6 millones de euros. Esto se debe a que la Entidad financió las promociones destinadas a cederlas en derecho de habitación con el canon que pagaron los habitacionistas por el disfrute del derecho de habitación.

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

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



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

No obstante, este año 2022 debido a los altos costes de la energía, sobre todo del gas, se empieza a notar un incremento muy fuerte en las facturas de los suministros, lo cual repercutirá al alza en las facturas de los gastos de comunidad.

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 y accesibilidad, sino también para evitar deterioros mayores y alargar su vida útil.

Así, el Ayuntamiento tiene previsto en sus presupuestos el crédito necesario para grandes intervenciones y mejora de la accesibilidad en el parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler por importe de 2.845.000 euros. Y además, la Entidad solicitó un préstamo para la misma finalidad por importe de 2.416.506,77 euros de los cuales no se han utilizado todavía 2.057.647,66 euros.

Para financiar la extinción de derechos de habitación a lo largo del 2022, el Ayuntamiento tiene previsto en sus presupuestos un crédito por importe de 1.015.264,24 euros.

En cuanto a las ayudas a la rehabilitación, se continuará con la gestión de las ayudas que convoque el Ayuntamiento para el próximo año, para lo que dispone de los créditos no gastados en el 2021.

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

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





DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

➤ Etxegintza
Vivienda

Peñaflorida, 14 - 1º | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

En Donostia/San Sebastián, a 29 de abril de 2022, 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 2021.

Fdo. Eneko Goia Laso

Fdo: Aitziber San Roman Abete

Fdo. Ricardo Burutarán Ferré

Fdo: Dunike Agirrezalaga Ugarte

Fdo: Mikel Lezama Zubeldia

Fdo: Nekane Arzallus Iturriza

Fdo: Iñaki Gurrutxaga Armendariz

Fdo: Olara Duarte López

Fdo: David De Miguel

Fdo: Haizea Garay Gallastegui





Donostiako Etxegintza

DONOSTIAKO ETXEGINTZA - ETXE BIZITZAKO ENPRESA ERAKUNDE PUBLIKOA.

2021eko abenduaren 31n amaitutako urteko
ekitaldiari dagozkion urteko kontuak, kudeaketa-
txostenarekin batera



**2021EKO EKITALDIAREN ITXIERAKO BALANTZEA**

(eurotan)

AKTIBOA	Periodo buruzko	21-12-31n	20-12-31n
A) AKTIBO EZ-KORRONTEA		162.810.832,99	163.082.636,23
I. Ibilgetu ukiezina	3.1-4.1	45.785,47	52.336,04
5. Aplikazio informatikoak		45.785,47	52.336,04
II. Ibilgetu materiala	3.2-4.2	1.346.321,68	1.432.450,38
1. Lursailak eta eraikuntzak		1.317.174,63	1.396.076,76
2. Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala		29.147,05	36.373,62
III. Higiezineta inbertsioak	3.3-4.3	161.409.725,84	161.588.349,81
2. Eraikuntzak (lurzorua eta eraikuntza)		161.401.876,97	153.892.693,30
3. Aribideko eraikuntzak eta orubeen egokitzapena		7.848,87	7.695.656,51
V. Epe luzeko finantza-inbertsioak	3.4-5	9.000,00	9.500,00
5. Bestelako finantza-aktiboak		9.000,00	9.500,00
B) AKTIBO KORRONTEA		8.171.800,64	5.653.841,24
II. Izakinak	3.5	111.194,56	111.194,56
4. Produktu bukatuak		111.194,56	111.194,56
III. Zordun komertzialak eta kobratu beharreko bestelak	3.4-5	3.873.105,46	3.152.056,62
1. Salmenten eta zerbitzuak ematearen ondoriozko epe laburreko bezeroak		710.906,24	666.888,75
3. Hainbat zordun		1.222.958,70	1.598.271,15
4. Langileak		11.745,00	0,00
5. Zerga korrontearen ondoriozko aktiboak		7.451,46	6.825,04
6. Administrazio publikoekiko bestelako kredituak		1.920.044,06	880.071,68
V. Epe laburreko finantza-inbertsioak	3.4-5	6.376,95	6.909,20
5. Bestelako finantza-aktiboak		6.376,95	6.909,20
VI. Epe laburreko periodifikatzeak		114.055,61	115.465,17
VII. Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak	3.4-5	4.067.068,06	2.268.215,69
1. Diruzaintza		4.067.068,06	2.268.215,69
AKTIBOA GUZTIRA (A+B)		170.982.633,63	168.736.477,47

Erantsitako memorian jasotako oharrek 2021eko abenduaren 31ko balantzearen parte dira.



**2021EKO EKITALDIAREN ITXIERAKO BALANTZEA**

(eurotan)

ONDARE GARBIA ETA PASIBOA	buruzko	21-12-31n	20-12-31n
A) ONDARE GARBIA		65.330.264,93	61.119.164,45
A-1) Funts propioak		(3.775.569,55)	(4.120.358,61)
V. Aurreko ekitaldietako emaitzak		(4.882.919,24)	(4.750.250,80)
Gerakina		3.440.476,16	3.216.174,06
Aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak		(8.323.395,40)	(7.966.424,86)
VI. Bazkideen bestelako ekarpenak	9	996.395,40	405.590,09
VII. Ekitaldiko emaitza		110.954,29	224.302,10
A-3) Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	3.9-9	69.105.834,48	65.239.523,06
B) PASIBO EZ-KORRONTEA		98.486.611,33	98.416.440,21
II. Epe luzeko zorrak	3.4-6	83.060.499,78	82.920.379,00
2. Kreditu-erakundeekiko zorrak		69.587.526,06	69.240.817,54
5. Bestelako finantza-pasiboak		13.472.973,72	13.679.561,46
IV. Zerga geroratuen ondoriozko pasiboak		7.619.421,55	7.540.310,46
V. Epe luzeko periodifikatzeak	6	7.806.690,00	7.955.750,75
C) PASIBO KORRONTEA		7.165.757,37	9.200.872,81
III. Epe laburreko zorrak	3.4-6	5.313.231,43	5.016.063,22
2. Kreditu-erakundeekiko zorrak		5.254.940,45	4.924.276,98
5. Bestelako finantza-pasiboak		58.290,98	91.786,24
IV. Taldeko eta elkartutako enpresekiko epe labur	3.10-6-10	1.117.756,00	2.290.440,59
V. Hartzekodun komertzialak eta ordaindu behar	3.4-6	517.928,33	1.745.308,25
1. Epe laburreko hornitzaileak		312.256,28	53.373,06
3. Hainbat hartzekodun		63.933,97	1.537.165,24
4. Langileak (ordaintzeke dauden ordainsariak)		(66,00)	0,01
6. Administrazio publikoekiko bestelako zorrak		88.805,70	101.403,85
7. Bezeroen aurrerakinak		52.998,38	53.366,09
VI. Epe laburreko periodifikatzeak	6	216.841,61	149.060,75
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA (A+B+C)		170.982.633,63	168.736.477,47

Erantsitako memorian jasotako oharra 2021eko abenduaren 31ko balantzearen parte dira.



**GALDU-IRABAZIEN KONTUA**

2021eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona
(eurotan)

(ZORRA) / HARTZEKO	Memorian buruzko oharrak	21-12-31n	20-12-31n
A) ERAGIKETA JARRAITUAK			
1. Negozio-zifraren zenbateko garbia	3.7-8	8.230.640,96	7.778.694,84
a) Salmentak		8.230.640,96	7.778.694,84
3. Enpresak bere aktiborako egindako lanak		14.209,08	1.504.410,55
4. Hornikuntzak		(63.986,30)	(1.850.221,03)
c) Bestelako enpresek egindako lanak		(63.986,30)	(1.850.221,03)
5. Bestelako ustiapen-sarrerak	9	428.650,96	210.776,81
a) Sarrera osagarriak eta kudeaketa arrunteko bestelakoak		1.034,40	224,53
b) Ekitaldiko emaitzan bertatutako ustiapeneko dirulaguntzak		427.616,56	210.552,28
6. Langile-gastuak		(1.765.354,83)	(1.812.055,03)
a) Soldatak, alokairuak eta aintzekoak		(1.328.225,87)	(1.367.098,68)
b) Gizarte-kargak	8	(437.128,96)	(444.956,35)
7. Bestelako ustiapen-gastuak	8	(3.831.350,37)	(3.441.535,38)
a) Kanpoko zerbitzuak		(3.242.318,87)	(3.016.756,68)
b) Tributuoak		(384.004,02)	(351.027,17)
c) Eragiketa komertzialen ondoriozko horniduren galerak, narriadura eta alda	5	(205.027,48)	(73.750,61)
d) Kudeaketa arrunteko bestelako gastuak			(0,92)
8. Ibilgetuaren amortizazioa	4.1, 4.2 eta 4.	(3.212.424,58)	(3.033.074,75)
9. Ibilgetu ez-finantzarioko dirulaguntzen eta bestelakoen egozpena	9	1.272.023,59	1.082.614,26
11 Ibilgetua besterentzearen ondoriozko narriadura eta emaitza	8	149.060,75	145.348,55
a) Narriadurak eta galerak			(3.712,20)
b) Besterentzeen emaitzak eta bestelakoak		149.060,75	149.060,75
Bestelako emaitzak	8	130.766,23	95.153,53
A.1) USTIAPENAREN EMAITZA		1.352.235,49	680.112,35
12 Finantza-sarrerak	8	217.520,83	406.661,11
b) Balore negoziagarriak eta bestelako finantza-tresnak		217.520,83	406.661,11
a.1.) Hirugarrenak		14.463,28	186.234,97
a.2) Eusko Jaurlaritzarekin hitzartutako maileguen interesen ondoriozko dirulaguntzak		203.057,55	220.426,14
a.3) Finantza-gastuak aktiboan bertatzea			
13 Finantza-gastuak	8	(1.458.802,03)	(862.471,36)
b) Hirugarrenetik zorreatik		(1.458.802,03)	(862.471,36)
16 Finantza-tresnak besterentzearen ondoriozko narriadura eta emaitza		0,00	0,00
a) Narriadurak eta galerak			
A.2) FINANTZA-EMAITZA		(1.241.281,20)	(455.810,25)
A.3) ZERGA AURREKO EMAITZAK		110.954,29	224.302,10
A.4) ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIKO EMAITZA		110.954,29	224.302,10
A.5) EKITALDIKO EMAITZA		110.954,29	224.302,10

Erantsitako memorian jasotako oharrak 2021eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiko galdu-irabazien kontuaren parte dira.





2021EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA

1. OHARRA. – ENPRESAREN JARDUERA

Donostiako Etxegintza – Etxebizitzako Enpresa Erakunde Publikoa (aurrerantzean, “Erakundea”) halakotzat eratu zen Donostiako Udalak 2004ko martxoaren 30eko eta 2004ko uztailaren 27ko osoko bilkuretan hartutako akordioen bidez. Lehenengoan, Etxebizitzaren Udal Patronatua *enpresa-erakunde publiko* gisa kalifikatu zen eta haren estatutuak abenduaren 16ko 57/2003 Legea egokitu ziren. Bigarrenean, Erakundearen estatutuak behin betiko onartzea erabaki zen.

Ondoren, Udalbatzak, 2011ko apirilaren 29an egindako ohiko bilkuran, erabaki zuen PARVISA sozietate anonimoak garatutako eta birgaitze integratukotzat deklaraturako zonen hiri-birgaitze eta -berrikuntzako jarduerak zuzenean kudeatzeko modua aldatzea enpresa-erakunde publikoaren modura (zuzeneko kudeaketakoa, era berean). Hala, Erakundeak bere gain hartu zituen aipaturako birgaitze- eta berritze-jarduerak.

Azkenik, Donostiako Udalak 2015eko uztailaren 30ean egindako osoko bilkuran hartutako erabakiaren bidez, aldatu egin zen Altzaren eta Molinaoko ibarbidearen eta Loiola-Martuteneren inguruneetan Udalak aurreikusitako hirigintza-eragiketak kudeatu eta egikaritzeko jarduerak zuzenean kudeatzeko modua eta, oro har, Udalak edo horren mendeko erakunde eta entitateek beren hirigintza-politika garatzeko esleitzen dizkioten plan, programa eta ekintza guztiak kudeatu eta egikaritzeko jarduerak zuzenean kudeatzeko modua (jarduera horiek Donostiako hirigintza kudeatzeko udal lantegia, SLk egiten zituen), eta enpresa-erakunde publikoaren modua ezarri zen (zuzeneko kudeaketakoa, era berean). Hala, Erakundeak bere gain hartu zituen aipaturako jarduerak.

Horren ondorioz, bere estatutuen arabera, xede hau du: etxebizitza duina eta egokia izateko herritarren eskubidea gauzatzeko behar diren jarduera guztiak egitea; Udalak edo horren mendeko erakunde eta entitateek beren hirigintza-politika garatzeko esleitzen dizkioten plan, programa eta ekintza guztiak kudeatu eta egikaritze; baita Udalarekin eta beste erakunde publiko edo pribatu batzuekin kudeatzea, jardutea eta lankidetzan aritzea ere, hark esleitzen dizkion hirigintza- eta lurzoru-gaietan. Horretarako, bere ardurapean du honako jarduera hauek, besteak beste, egitea:

- a) Edozein tituluren bidez eskuratutako lurzoruetan, eraikinak, etxebizitzak eta beste edozein motatako ostatu, lokal eta aparkalekuak sustatu, eskuratu, eraiki eta kudeatzeko babes publikoko edozein erregimen libre nahiz prezio mugatukotan.
- b) Bere titulartasuneko edo udal-titulartasuneko ondasun higigarriak edo higiezinak





partikularrek edo beste erakunde batzuek sustatutakoak esleitzea eta, hala badagokio, entregatzea, jabetza-erregimenean, azalera-jabetzan, alokairuan, biztante- eskubidean, emakidan edo beste forma batzuetan, baldin eta haiekin hala adostu bada.

- c) Besteren etxebizitza hutsaren errentamendua edo erabilera-lagapena bultzatzea.
- d) Eraikitako ondarea birgaitu dadin bultzatzea.
- e) Bera edo Udalbatza titular den eraikinak eta gainerako ondasun higiezinak administratzea, kontserbatzea eta mantentzea, baita birgaitzea ere.
- f) Lurzoruak erostea, edozein titulupean.
- g) Azterketak egitea, eta proiektuak eta planak idaztea.
- h) Hitzarmenak egitea beste administrazio batzuekin edo partikularrekin.
- i) Sozietateak edo enpresak sustatzea edo eratzea, bere kabuz nahiz beste erakunde publiko edo pribatu batzuekin elkartuta.
- j) Bere helburuak betetzeko esleitzen zaizkion beste zerbitzu batzuk ematea edo beste jarduera batzuk egitea.
- k) Lurralde- eta hiri-antolamenduko era guztietako azterketak, proiektuak eta planak egitea, plangintza orokor eta partzialekoak barne, baita hirigintza-kudeaketako dokumentuak eta urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuak ere, bere eskumeneko esparruekin zerikusia dutenak edo Udaleko organo eskudunek bere gain hartzen dituztenak, hargatik eragotzi gabe udal-organoei edo Administrazioako beste organo batzuei dokumentu horiek egiteko eta onartzeko dagozkien ahalmenak.
- l) Lurzorua eta beste ondasun eta eskubide batzuk eskuratzea, kudeatzea eta besterentzea, hirigintza-eragiketa integratuak edo bakartuak, garapenekoak, ekipamendukoak, barne-eraberritzekoak edo birgaitzekoak egiteko.
- m) Aipatutako hirigintza-eragiketekin lotutako urbanizazio-proiektuak, azpiegiturak, zerbitzuak, zuzkidurak edo ekipamenduak urbanizatzea edo egikaritzea.
- n) Eragiketa horietan mota guztietako eraikinak sustatzea, eraikitzea edo eraberritzea, batez ere etxebizitzak, bai babes publikoko erregimenean, bai erregimen librean.
- o) Dagozkion, adjudikatzen zaizkion edo esleitzen zaizkion mota guztietako eraikinak, obra eta zerbitzuak kudeatzea eta ustiatzea.

Gaur egun, egoitza soziala hemen du: Peñafiora kalea 14, 1. solairua, Donostia.

Egoera-orri finantzarioak eurotan aurkezteko, Kontabilitate Plan Orokorrean ezarritako irizpideei jarraitu zaie, 4. atalean (*Erregistratzeko eta baloratzeko arauak*) agertzen den bezalaxe.

2. OHARRA. – URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK





2.1.- Irudi zehatza

2021eko urteko kontuak Erakundearen kontabilitate-erregistroetatik lortu dira, eta Kontabilitate Plan Orokorra onartzen duen azaroaren 16ko 1515/2007 Errege Dekretuak onartutako Kontabilitate Plan Orokorren arabera eta kontabilitatearen alorrean nahitaez bete beharreko legeko xedapenen arabera aurkezten dira. Horrenbestez, urteko kontuek Erakundearen ondarearen, finantza-egoeraren eta dagokion ekitaldian izandako emaitzen irudi zehatza adierazten dute.

Ez da aparteko arrazoirik irudi zehatza erakusteko kontabilitatearen esparruko lege-xedapenak ez aplikatzeko.

Erakundeko presidenteak emandako 2021eko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak Erakundeko Administrazio Kontseiluari aurkeztuko zaizkio onar ditzan, eta inolako aldaketarik gabe onartuko direla jotzen da.

2.2.- Kontabilitate-printzipioak

2021eko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, indarrean dagoen merkataritza-legeriari jarraitu zaio, Merkataritza Kodean, azaroaren 16ko 1515/2007 Errege Dekretuak onartutako Kontabilitate Plan Orokorrean eta 2010eko martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduan jasotakoari. Agindu horren bidez, egoera jakin batzuetan jarduten duten enpresa publikoen kontabilitate-alderdiak onartzen dira. Bereziki, Memoriaren 3. oharrean deskribatutako erregistro- eta balorazio-arauei jarraitu zaie.

2.3.- Ziurgabetasuna baloratu eta zenbatestearen alderdi kritikoak

Honekin batera doazen urteko kontuetan, Erakundeko Zuzendaritzak egindako zenbatespenak erabili dira erregistratuta dauden aktibo, sarrera, gastu eta konpromiso batzuk kuantifikatzeko. Funtsean, zenbatespen horiek honako hauei buruzkoak dira:

- Aktibo ukiezinen, materialen eta higiezinetakoinbertsioen bizitza baliagarria (4. oharra)
- Kobratu beharreko kontuetako eta finantza-aktiboetako saldoen narriadura (4. oharra)
- Sarreraren aitorpena (8. oharra)





Balioespen horiek urteko kontu hauek aurkeztu zirenean aztertutako gertakarien inguruan eskura zegoen informaziorik onenarekin egin ziren arren, gerta liteke hurrengo ekitaldietan horiek aldatzera behartuko luketen gertaerak izatea. Hori geroko ikuspegiarekin egingo litzateke, emaitzen etorkizuneko kontuetan aldaketak izango lituzkeen ondorioak aitortuta.

Hala ere, urteko kontu hauek prestatzeko egunean aldaketa nabarmenik espero ez denez zenbatespenetan, ez dago 2021eko abenduaren 31n aitortutako aktibo eta pasiboen balioetara modu esanguratsuan doitzeko aurreikuspenik.

2.4.- Informazioa alderatzea

Merkataritza-legeriaren arabera, Erakundeak, alderatzeko asmoz, egoera-balantzeari eta galdu-irabazien kontuari dagozkien partidetak bakoitzarekin batera, 2021eko ekitaldiaren emaitzez gain, aurreko ekitaldiari dagozkionak aurkezten ditu. Era berean, 2021eko ekitaldian memoria honetan jasotako informazioa 2020ko ekitaldiko informazioarekin alderatzeko aurkezten da.

2.5.- Partida batean baino gehiagotan jasotako elementuak

Ez dago partida batean baino gehiagotan jasotako elementurik balantzean.

2.6.- Aldaketak kontabilitate-irizpideetan

2021eko ekitaldian ez da kontabilitate-irizpideen aldaketa nabarmenik izan, aurreko ekitaldian aplikatutako irizpideen aldean.

2.7.- Akatsen zuzenketak

2021eko ekitaldian, aurreko ekitaldietan kontabilizatu beharko liratekeen gastuak eta sarrerak erregistratu dira beste erreserba batzuen kargura eta horietan ordainduta. Ekitaldi honetan, horren eragin garbia da erreserbak 356.970,54 euroko zenbatekoaz murriztea. Erreserben murrizketa horren arrazoi nagusia da erreserbetan kargatu izana, 320.000 euroko zenbatekoaz, 2009ko ekitaldiari dagokion kobrantza. Zenbateko hori Jolastokieta ABEEaren eta Donostiako Udalaren arteko ituntze-hitzaurrearen barruan dago, eta Jolastokietako etxebizitzaren eskuratzeko prezioan kontuan hartu da.

2.8.- Garrantzi erlatiboa





Txosten honetan finantza-egoeren edo beste gai batzuen partiden inguruan banakatu beharreko informazioa zehaztean, Erakundeak, Kontabilitate Plan Orokorren kontzeptu-esparruarekin bat etorritik, 2021eko ekitaldiko urteko kontuekiko garrantzi erlatiboa hartu du kontuan.

3. OHARRA. – ERREGISTRATZEKO ETA BALORATZEKO ARAUAK

2021eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldirako urteko kontuak egiteko, Erakundeak honako erregistro- eta balorazio-arau hauek erabili ditu batik bat, Kontabilitate Plan Orokorrean ezarritakoen arabera:

3.1.- Ibilgetu ukiezina

Epigrafe honetan biltzen dira Erakundeak bere kudeaketarako behar dituen aplikazio informatikoak.

Ibilgetu ukiezina bere kostuaren arabera baloratzen da hasiera batean. Kostu hori izan daiteke eskuratze-prezioa nahiz produkzio-kostua.

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

Bizitza baliagarri zehatza duten aktibo ukiezinak sistematikoki amortizatzen dira, horien bizitza baliagarri zenbatetsiaren (4 urte) eta beren hondar-balioaren arabera.

Ekitaldi honetan ez da aitortu aktibo ukiezinetatik eratorritako *"Narriaduraren ondoriozko galera garbi"* rik.

Aktibo horien bizitza baliagarria ezin bada modu fidagarrian zenbatetsi, hamar urteko epean amortizatuko dira, ibilgetu ukiezinari buruzko arau partikularretan ezarritako epeak bazter utzi gabe.

3.2.- Ibilgetu materiala

Erosketa-prezioaren edo produkzio-kostuaren arabera baloratzen da, honakoak barne hartuta, prezioan edozein deskontu edo beherapen egin ondoren fakturatutako zenbatekoaz gain: funtzionatzen hasi aurretik izandako eta zuzenean lotutakoak gastu gehigarri guztiak, hala nola lur-berdinketako eta eraisteko gastuak, garraioa, aseguruak, instalazioa, muntaketa eta antzeko beste batzuk. Erakundeak erabilera-, ustiapen- edo salmenta-baldintzetan egoteko urtebetetik gora behar duen ibilgetu materialaren kostuan sartzen ditu eskuratzeari, eraikuntzari edo produkzioari zuzenean egotz dakioken finantzaketa espezifikoarekin edo generikorekin lotutako finantza-gastuak. Ibilgetu materialaren balioaren parte da, halaber, eraispentetik edo erretirotik datozen bere gain hartutako obligazioen eta aktiboari lotutako beste obligazio batzuen (hala nola birgaitze-kostuen) egungo balioaren hasierako zenbatespena, obligazio





horiek hornidurak erregistratzea dakartenean.

Erakundeak ez du bere aktiboko ondasunak eraisteko, erretiratzeko edo birgaitzeko konpromisorik. Horregatik, aktiboetan ez dira kontabilizatu etorkizuneko obligazio horiek estaltzeko baloreak.

Presidenteak uste du aktiboen kontabilitate-balioak ez duela horien balio berreskuragarria gainditzen.

Ibilgetu materialeko elementu baten balio-narriaduraren ondoriozko galera erregistratzen da haren kontabilitate-balio garbia zenbateko berreskuragarria baino handiagoa denean. Balio hori haren arrazoizko balioaren (salmenta-kostuak kenduta) eta erabilera-balioaren arteko zenbateko handiena da.

Erakundeak egindako obrak eta lanak direla-eta ekitaldian zehar egindako gastuak dagozkion gastu-kontuetan kargatuko dira. Produkzio-ahalmena handitzea edo ondasunen bizitza baliagarria luzatzea ondorio duten zabaltzeko edo hobetzeko lanen kostuak aktiboan barne hartuko dira aktiboaren balio handiagotzat. Uneko ibilgetu materialaren kontuak gastu horien zenbatekoarekin kargatzen dira, eta Erakundeak bere buruarentzat egindako lanak jasotzen dituen sarreren partidan ordaintzen dira.

Ibilgetu materialeko elementuen konponketa handiekin lotutako kostuak ordezkapen gisa aitortzen dira egiten diren unean. Kostu horiek hurrengo konponketa egin arteko aldian amortizatzen dira, eta baja ematen zaio konponketarekin lotutako edozein zenbatekori, baldin eta ibilgetu horren kontabilitate-balioan jarrai badezake.

Finantza-errentamenduetan aktiboa bere izaeraren arabera kontabilizatzen da, baita zenbateko bereko finantza-pasibo bat ere, honako hauen arteko txikiena dena: errentan hartutako aktiboaren arrazoizko balioa eta adostutako gutxieneko ordainketen errentamendu hasierako egungo balioa.

Ibilgetu materialeko elementuen amortizazioa horiek funtzionatzen hasteko prest dauden unetik bertatik hasten da, eta amortizazioa lineala da horien zenbatetsitako bizitza baliagarri osoan. Hondar-balioa nulutzat jotzen da bizitza baliagarriaren urte hauen arabera:

Elementuak	Koefizientea
Eraikuntzak	% 2 eta 3
Instalazio teknikoak eta makineria	% 10
Altzariak	% 10 eta 15
Informazioa prozesatzeko ekipak	% 25
Bestelako ibilgetua	% 10

Erakundeak, 2007ko ekitaldira arte, ekitaldi horretatik aurrera eraikuntzei % 3ko amortizazio koefizientea aplikatu zien eraikuntzei, txosten tekniko batean oinarrituta. Txosten horretan adierazten zen eraikuntzen bizitza baliagarria 50 edo 100 urte artekoa izan zitekeela, mantentze-





lan egokiekin. Eraikuntzetarako 50 urteko bizitza baliagarria ezarri zen, eta % 2an amortizatzen hasi zen. 2011n, Erakundeak % 1ean amortizatu zituen higiezinak, eta berriz ere % 2an amortizatu zituen hurrengo ekitaldietan.

Erakundeak % 2ko edo % 1eko amortizazio-koefizienteak aplikatzen ditu, kontuan hartu gabe higieziinei geratzen zaien bizitza baliagarria benetan zein den, haien 50 edo 100 urteko guztizko bizitza baliagarri zenbatetsiaren unetik aurrera.

Erakundeak 50 urteko balio-bizitzako amortizazioaren irizpide uniformeari eutsi izanez gero, amortizazio metatua 13.997,93 euro murriztuko zatekeen 2021eko abenduaren 31n.

2021eko eta 2020ko ekitaldietan, Erakundeak ez du inolako zenbatekorik erregistratu balio-narriaduraren kontzeptupean.

3.3.- Higiezinetakoinbertsioak

Partida honetan jasotzen dira, errentamendura bideratutako higiezinenez gain, azalera-eskubidean eta biztantz-eskubidean lagatako higiezinak eta alokatzeko dituen garajeak.

Ondasun higiezinetakoinbertsioak produkzio-kostuaren arabera baloratzen dira, eta funtzionamendu-baldintzetan jarri aurretik sortzen diren eta zuzenean produkziarako erabiltzen diren maileguei dagozkien finantza-gastuak hartzen dira kostu handiagotzat.

Aurrekoa gorabehera, higiezinetakoinbertsioa Erakundeak egin ez denean, Donostiako Udalak doan lagatako orubeen kasuan bezala, dagozkion higiezinetakoinbertsioa eskuratzen den datan aditu independente batek egindako balorazioaren arabera kalkulaturako arrazoizko balioa erabiltzen da.

Berritzeko, handitzeko edo hobetzeko kostuak aktiboari txertatzen zaizkio, ondasunaren balio handiago gisa, horrek ondasunaren ahalmena, produktibitatea edo bizitza baliagarriaren luzapena areagotzea dakarren neurrian, eta ordeztutako elementuen kontabilitate-balioari baja ematen zaio.

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

Enpresak bere buruarentzat egiten dituen obrak eta lanak direla-eta ekitaldian zehar egindako gastuak dagozkion gastu-kontuetan kargatzen dira. Abian diren eraikuntzen eta orubeak egokitzearen kontuak gastu horien zenbatekoaz kargatzen dira, enpresak bere buruarentzat egindako lanak jasotzen dituen sarreraren partidari ordainduta. Era berean, abian diren sustapenei dagozkien finantza-gastuak, gastu gisa egotzitakoak eta Eusko Jaurlaritzak diruz laguntzen ez dituenak, finantza-sarreraren partida batean ordainduta aktibatzen dira.

Erakundeak, 2007ko ekitaldira arte, ekitaldi horretatik aurrera eraikuntzei % 3ko amortizazio-koefizientea aplikatu zien eraikuntzei, txosten tekniko batean oinarrituta. Txosten horretan adierazten zen eraikuntzen bizitza baliagarria 50 edo 100 urte artekoa izan zitekeela, mantentze-





lan egokiekin. Eraikuntzetarako 50 urteko bizitza baliagarria ezarri zen, eta % 2an amortizatzen hasi zen. 2011n, Erakundeak % 1ean amortizatu zituen higiezinak, eta berriz ere % 2an amortizatu zituen hurrengo ekitaldietan.

Erakundeak % 2ko edo % 1eko amortizazio-koefizienteak aplikatzen ditu, kontuan hartu gabe higieziinei geratzen zaien bizitza baliagarria benetan zein den, haien 50 edo 100 urteko guztizko bizitza baliagarri zenbatetsiaren unetik aurrera.

Erakundeak 50 urteko balio-bizitzako amortizazioaren irizpide uniformeari eutsi izanez gero, amortizazio metatua 343.796,92 euro gehituko zatekeen 2020ko abenduaren 31n.

2021eko eta 2020ko ekitaldietan, Erakundeak ez du inolako zenbatekorik erregistratu balio-narriaduraren kontzeptupean.

3.4.- Finantza-aktiboak eta finantza-pasiboak

Erakundeak finantza-tresnen kapituluan erregistratuta ditu enpresa batean finantza-aktibo bat eta, aldi berean, beste enpresa batean finantza-pasibo bat edo ondare-tresna bat sorrarazten duten kontratuak. Beraz, honako hauek hartzen dira finantza-tresnatzat:

a) Finantza-aktiboak:

- Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk.
- Eragiketa komertzialen ondoriozko kredituak: hainbat bezero eta zordun.
- Hirugarrenentzako kredituak: hala nola emandako maileguak eta finantza-kredituak, aktibo ez-korronteak saltzearen ondorioz sortutakoak barne.
- Beste enpresa batzuen zorra adierazten duten balore eskuratuak, hala nola: obligazioak, bonuak eta ordaindukoak.
- Beste enpresa batzuen ondare-tresna eskuratuak: akzioak, inbertsio kolektiboko erakundeetako partaidetzak eta beste ondare-tresna batzuk.
- Enpresarentzat aldeko balorazioa duten deribatuak, besteak beste: gerokoak, aukerak, finantza-trukeak eta atzerri-monetaren eperako salerosketa.
- Bestelako finantza-aktiboak, hala nola: kreditu-erakundeetako gordailuak, langileei emandako aurrerakinak eta kredituak, eratutako fidantzak eta gordailuak, kobratzeko dibidenduak eta ondare propioko tresnen gainean galdatutako ordainketak.

b) Finantza-pasiboak:

- Eragiketa komertzialen ondoriozko zorrak: hainbat hornitzaile eta hartzekodun.
- Kreditu-erakundeekiko zorrak.
- Jaulkitako obligazioak eta bestelako balore negoziagarriak, hala nola: bonuak eta ordaindukoak.





- Enpresarentzat aurkako balorazioa duten deribatuak, besteak beste: gerokoak, aukerak, finantza-trukeak eta atzerri-monetaren eperako salerosketa.
 - Ezaugarri bereziak dituzten zorrak.
 - Bestelako finantza-pasiboak: hirugarrenetikiko zorrak, hala nola kreditu-erakunde ez diren pertsona edo enpresengandik jasotako mailegu eta kreditu finantzarioak, aktibo ez-korronteen erosketan sortutakoak barne, jasotako fidantzak eta gordailuak, eta hirugarrenek partaidetzen gainean galdatutako ordainketak.
- c) Ondare propioko tresnak: funts propioen barruan sartzen diren finantza-tresna guztiak, hala nola jaulkitako akzio arruntak.

2021eko ekitaldian zehar, kontabilitate-arau berriak indarrean jarri direnez, horiek kontuan hartu dira urteko kontu hauek prestatzean, eta ez dute Erakundearentzat aldaketarik ekarri kontabilitate-politiketan.

3.4.1. Epe luzeko eta laburreko finantza-inbertsioak

- Maileguak eta kobratzeko kontuak. Amortizatutako kostuaren arabera erregistratzen dira, eta honako hauei dagozkie: entregatutako eskudirua, egindako printzipalaren itzulketak kenduta, gehi maileguen kasuan kobratu ez diren sortutako interesak eta kobratzeko kontuen kasuan egindako kontraprestazioaren egungo balioa. Kobratzeko dauden kontuetatik berreskuratu beharreko zenbatekoaren eta horiek erregistratuta duten kontabilitate-balioaren artean dagoen diferentziaren ondoriozko hornikuntzak erregistratzen ditu Erakundeak.
- Muga-egunera arte mantendutako inbertsioak: Zorra adierazten duten baloreak, muga-eguna finkatuta dutenak, zenbateko zehatza edo zehaz daitekeena duten kobrantzak, merkatu aktibo batean negoziatzen direnak eta Erakundeak muga-egunera arte gordetzeko asmoa eta gaitasuna dituenak. Amortizatutako kostuan kontabilizatzen dira.
- Taldeko, elkartutako edo talde anitzeko enpresetan egindako inbertsioak.
- Saltzeko prest dauden inbertsioak: Aurreko lau kategorietan sartzen ez diren gainerako inbertsioak dira. Ia guztiak kapitaleko finantza-inbertsioei dagozkie, % 20tik beherako inbertsioa dute. Inbertsio hauek erantsitako egoera-balantzean ageri dira, beren arrazoizko balioan, balio hori fidagarritasunez zehaztu daitekeenean. Kotizatu gabeko sozietateetako partaidetzeren kasuan, normalean merkatuko balioa modu fidagarrian zehaztu ezin daitekeenez, inguruaren hori gertatzen denean, eskuratze-kostuaren arabera baloratzen dira, edo zenbateko txikiagoan, hiru hilabetetik beherako muga-eguneko narriaduraren ebidentzia baldin badago.





3.4.2. Finantza-pasiboak

Maileguak, obligazioak eta antzekoak jasotako zenbatekoaz —transakzioan sortutako kostuez garbi— erregistratzen dira hasiera batean. Finantza-gastuak, likidazioan edo diru-itzultzean ordaindutako primak eta transakzio-kostuak barne, sortzapen-irizpidearen arabera kontabilizatzen dira galdu-irabazien kontuan, interes efektiboaren metodoa erabilia. Sortu den eta likidatu ez den zenbatekoa tresnaren kontabilitate-zenbatekoari erantzen zaio, sortzen diren aldian likidatzen ez diren heinean.

Ordaindu beharreko kontuak merkatuko kostuan erregistratzen dira hasiera batean, eta, ondoren, amortizatutako kostuan baloratzen dira, interes-tasa efektiboaren metodoa erabilia.

Entregatutako fidantzak

Obligazio jakin batzuen berme gisa eratutako gordailu edo fidantzak benetan ordaindutako zenbatekoaren arabera baloratzen dira. Zenbateko hori ez da arrazoizko balioaren oso bestelakoa.

Arrazoizko balioa

Arrazoizko balioa da alderdi interesatu, behar bezala informatu eta elkarrekiko independenteen artean egindako eragiketa baten bitartez aktibo baten truke eskura daitekeen zenbatekoa edo pasibo bat kitatzeko eman behar dena.

Oro har, arrazoizko balioan baloratutako finantza-tresnen balorazioan, Erakundeak hura kalkulatu du merkatuko balio fidagarri bat erreferentzia gisa hartuta. Hala, merkatu aktibo batean kotizatutako prezioa arrazoizko balio horren erreferentziarik onena da. Merkatu aktiborik ez duten tresnetarako, arrazoizko balioa lortzen da balorazio-ereduak eta -teknikak aplikatuta, hala badagokio.

Eragiketa komertzialen ondoriozko kreditu eta zorren kontabilitate-balioa beren arrazoizko baliora hurbiltzen dela ulertzen da.

3.4.3. Taldeko, talde anitzeko eta elkartutako enpresetan egindako inbertsioak

Taldeko, talde anitzeko eta elkartutako enpresetan egindako inbertsioak kostuaren arabera baloratzen dira, hau da, entregatutako kontraprestazioaren arrazoizko balioaren gehi transakzio-kostuen arabera.

Ekitaldiaren itxieran behinik behin, Erakundeak inbertsioen balio-narriadurarik izan den ebaluatzen du. Narriaduraren ondoriozko balio-zuzenketak eta, hala badagokio, itzulketa, gatu edo sarrera gisa eramaten dira, hurrenez hurren, galdu-irabazien kontuan.





Narriaduraren ondoriozko zuzenketa aplikatuko da baldin eta ebidentzia objektiboa badago inbertsio baten kontabilitate-balioa ezin izango dela berreskuratu. Balio berreskuragarritzat hartzen da bi balio hauen arteko handiena: arrazoizko balioa salmenta-kostuak kenduta eta inbertsioaren etorkizuneko diru-fluxuen balio eguneratua; fluxuak kalkulatu dira erakunde partaidetuak banatutako dibidenduetatik edo inbertsioa besterentzean edo kontuetan baja ematean jasotzea espero dena zenbatetsiz edo, bestela, erakunde partaidetuak sortzea espero den diru-fluxuetan izango den partaidetza zenbatetsiz. Inbertsioen zenbateko berreskuragarria ezagutzeko bide hoberik ezean, erakunde partaidetuaren ondare garbia hartuko da kontuan, balorazio-datan dituen plusbalio tazituaren arabera zuzenduta.

Finantza-pasiboak eta ondare-tresnak hitzartutako kontratu-akordioen edukiaren arabera sailkatzen dira, funts ekonomikoa kontuan hartuta. Ondare-tresna taldeko ondarean hondar-partaidetza bat adierazten duen kontratua da, haren pasibo guztiak kendu ondoren.

3.5.- Izakinak

Partida honetan erregistratuta daude Goiko Galtzara Berri eta Katalina Eleizegi kaleetako sustapenetan soberan dauden garaje-plazak. Horiek saldu egin daitezke. Eskuratzeko-prezioan edo produkzio-kostuan baloratzen dira. Horretan sartzen dira prezioan egindako edozein deskontu edo beherapen kendu ondoren fakturatutako zenbatekoaz gain, saltzeko baldintzetan egon arte sortzen diren gastu gehigarri eta zuzenean lotutako guztiak.

Izakinak zergapetzen dituzten zeharkako zergak eskuratzeko-prezioan edo produkzio-kostuan sartuko dira soilik zuzenean Ogasun Publikotik berreskuratu ezin direnean.

Saltzeko urtebetetik gorako epea behar duten izakinei dagokienez, ibilgetu materialari buruzko arauan aurreikusitako baldintzetan txertatzen dira finantza-gastuak.

Izakinen etorkizuneko horniduren kontura hornitzaileei emandako aurrerakinak kostuaren arabera baloratzen dira.

Produktu zaharkitu, akastun edo mugimendu motelekoen balorazioa beren bihurtze-balio posiblerara murrizten da.

Izakinen balio bihurtgarri garbia haien eskuratzeko-prezioa edo produkzio-kostua baino txikiagoa denean, dagozkion balio-zuzenketak egiten dira, eta gastu gisa kontabilizatzen dira galdu-irabazien kontuan.

Izakinen balioa zuzentzea eragin zuten inguruabarrak desagertzen badira, zuzenketaren zenbatekoa itzuli egiten da, eta sarrera gisa aitortzen da galdu-irabazien kontuan.

3.6.- Mozkinen gaineko zergak





Donostiako Udalak emandako doako dirulaguntza eta lagapenengatik ondare garbian zuzenean erregistratutako sarreraren gaineko zerga-eraginari dagozkio kontabilizatutako zerga geroratuen pasiboak. Zerga geroratuen pasiboak itzultzeko unean espero ziren karga-tasen arabera baloratzen dira: % 2,4 Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzetarako eta % 24 etxebizitzaren errentamendu-jarduerarako eta gainerakoetarako jasotako doako lagapenetarako.

Ekitaldiko zerga-gastua zehazteko, zerga korrontearen gastua eta zerga geroratua batzen dira. Zerga korrontearen gastua zehazteko, indarrean dagoen karga-tasa aplikatzen zaio irabazi fiskalari, eta horrela lortutako emaitza ekitaldian aplikatutako hobari eta kenkari orokorren zenbatekoan minoratzen da.

Kontabilitate-itxiera bakoitzean, erregistratutako zerga geroratuak (aktiboak zein pasiboak) berrikusten dira, indarrean jarraitzen dutela egiaztatzeko, eta dagozkion zuzenketak egiten zaizkie, egindako analisien emaitzak kontuan hartuta.

Zerga geroratuen gastua edo sarrera bat dator zerga geroratuen pasiboak eta aktiboak aitortzearekin eta balio gabetzearekin, baita, hala badagokio, dirulaguntzaren izaera ekonomikoa duten kenkariak eta bestelako abantaila fiskalak kontabilizatutatik etor daitekeen ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrera galdu-irabazien kontuan aitortzearekin eta egoztearekin ere.

2021eko ekitaldirako sozietateen gaineko zerga Sozietateen gaineko Zergari buruzko 2/2014 Foru Arauaren arabera kalkulatu da.

3.7.- Sarrerak eta gastuak

Ondasunak edo zerbitzuak saltzearen ondoriozko sarrerak aitortzen dira horiek direla-eta jasotako edo jaso beharreko kontrapartidaren arrazoizko balioa kontuan izanda. Goiz ordaintzearen edo bolumenaren ondoriozko deskontuak, edo beste mota bateko deskontuak, baita kredituen nominalean txertatutako interesak ere, horien minorazio gisa erregistratzen dira. Hala ere, Erakundeak barne hartzen ditu gehienez urtebeteko muga-eguna duten eta kontratuko interes-tasarik ez duten kreditu komertzialei txertatutako interesak, eskudiruflexuak ez eguneratzearen eragina esanguratsua ez denean.

Deskontuak emateko zehaztu diren baldintzak betetzea litekeena den unean aitortzen dira bezeroei emandako deskontuak, salmenten ondoriozko sarreraren minorazio gisa.

Salmenten konturako aurrerakinak jasotako balioaren arabera baloratuta agertzen dira.

3.8.- Hornidurak eta kontingentziak

Egoera-balantzearen datan Erakundeari ondare-kalteak eragin diezazkioketen iraganeko





gertakarien ondorioz sortutako obligazioak, horien zenbatekoa eta kitapen-unea zehaztugabeak direnean, hornidura gisa erregistratzen dira egoera-balantzean, Erakundeak obligazioa kitatzeko ordaindu beharko duela uste den zenbateko probableenaren uneko balioan.

3.9.- Dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak

Itzultzekoak ez diren kapitaleko dirulaguntzak emandako zenbatekoaren arabera baloratzen dira. Hasiera batean, ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrera gisa aitortzen dira eta emaitzei egotzen zaizkie, dirulaguntza horiekin finantzatutako aktiboek aldian izandako balio-galeraren proportzioan, balioa galtzen ez duten aktiboak badira salbu. Halakoetan, horien besterentzea edo inbentarioko baja sortzen deneko ekitaldiaren emaitzari egotziko zaizkio.

Dirulaguntza itzulgarriak diren bitartean, dirulaguntza bihur daitezkeen epe luzeko zor gisa kontabilizatzen dira.

Dirulaguntzak gastu espezifikoak finantzatzeko ematen direnean, sarrera gisa egotziko dira finantzatzen ari diren gastuak sortzen diren ekitaldian.

3.10.- Alderdi loturadunen arteko transakzioetan erabiltzen diren irizpideak

Urteko kontuak aurkezteari dagokionez, beste enpresa bat taldeko kide dela ulertuko da, baldin eta biak Merkataritza Kodearen 42. artikuluan sozietate-taldeentzat aurreikusitakoaren antzeko kontrol-harreman zuzeneko edo zeharkako baten bidez lotuta badaude, edota enpresak kontrolatuta badaude, edozein bitarteko baliatuta, pertsona fisiko edo juridiko baten edo batera diharduten pertsona fisiko edo juridiko batzuen bidez, edo estatutu-akordio edo -klausulen bidez zuzendaritza bakarraren pean badaude.

Urteko kontuak prestatzean, taldeko enpresekiko saldotzat hartu dira Donostiako Udalarekin, Erakundearen bazkide bakarrarekin, dauden saldoak.

Erakundeak merkatuko baloreei lotutako eragiketak egiten ditu.

Donostiako Udalak Erakundeari partzelak doan lagatzen dizkionean, aditu independente batek egindako balorazioa erabiliko da lagapena kontabilizatzeko, kontuan hartuta Eusko Jaurlaritzak emandako babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioan agertzen den gehieneko salmenta-prezioa.

Lurzoruaren balioak ezin du gainditu gehieneko prezio horren % 20 edo % 10, partzela urbanizatuta dagoen ala ez kontuan hartuta.

4. OHARRA. – IBILGETU MATERIALA, UKIEZINA ETA HIGIEZINETAKO INBERTSIOAK

4.1.- Ibilgetu ukiezina





2021eko eta 2020ko ekitaldietan honako mugimendu hauek erregistratu dira ibilgetu ukiezinaren kontuetan eta hari dagozkion amortizazio metatuetan:

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

Ibilgetu ukiezina	Saldoa 2020/01/01ean	Sarrerak	Bajak	Saldoa 2020/12/31n
Aplikazio informatikoak	172.586,00	10.276,44		182.862,44
Kostua guztira	172.586,00	10.276,44	0,00	182.862,44
Aplikazio informatikoak	95.373,19	35.153,21		130.526,40
Amortizazio metatua guztira	95.373,19	35.153,21	0,00	130.526,40
Balio garbia 2020ko ek.	77.212,81 €			52.336,04

4.2.- Ibilgetu materiala

2021eko eta 2020ko ekitaldietan honako mugimendu hauek erregistratu dira ibilgetu materialaren kontuetan eta hari dagozkion amortizazio metatuetan:





Ibilgetu materiala	Saldoa 2021/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2021/12/31n
Erabilera propiorako lurrak	847.480,49			847.480,49
Erabilera propiorako higiezinak	2.831.697,90			2.831.697,90
Altzariak	133.944,62			133.944,62
Ekipo informatikoak	60.742,79	4.387,44		65.130,23
Bestelako ibilgetu materiala	22.090,74			22.090,74
Kostua guztira	3.895.956,54	4.387,44	0,00	3.900.343,98
Erabilera propiorako higiezinak	2.283.101,63	78.902,13		2.362.003,76
Altzariak	125.946,55	2.913,51		128.860,06
Ekipo informatikoak	43.882,53	6.739,78		50.622,31
Bestelako ibilgetu materiala	10.575,45	1.960,72		12.536,17
Amortizazio metatua guztira	2.463.506,16	90.516,14	0,00	2.554.022,30
Balio garbia 2021eko ek.	1.432.450,38			1.346.321,68

Ibilgetu materiala	Saldoa 2020/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2020/12/31n
Erabilera propiorako lurrak	847.480,49			847.480,49
Erabilera propiorako higiezinak	2.831.697,90			2.831.697,90
Altzariak	133.944,62			133.944,62
Ekipo informatikoak	51.252,00	9.490,79		60.742,79
Bestelako ibilgetu materiala	22.090,74			22.090,74
Kostua guztira	3.886.465,75	9.490,79	0,00	3.895.956,54
Erabilera propiorako higiezinak	2.204.199,50	78.902,13		2.283.101,63
Altzariak	121.044,87	4.901,68		125.946,55
Ekipo informatikoak	37.044,79	6.837,74		43.882,53
Bestelako ibilgetu materiala	8.614,73	1.960,72		10.575,45
Amortizazio metatua guztira	2.370.903,89	92.602,27	0,00	2.463.506,16
Balio garbia 2020ko ek.	1.515.561,86			1.432.450,38

2021eko abenduaren 31n eta 2020ko abenduaren 31n ustiapenari atxikita ez dauden ibilgetu materialeko elementuen xehetasuna honako hau da:

Zuzenean lotu gabeko ibilgetu materiala	Kontabilitate-balioa	Amortizazio metatua 21/12/31n	Amortizazio metatua 20/12/31n
Konstituzio plazako lokala	358.863,26	171.747,17	166.315,24
Baroja inprimategiko lokala	597.401,20	110.851,29	104.757,80
Fermin Kalbetoneko higiezina	2.303.755,85	1.822.775,92	1.762.064,91
Txirrita bertsolaria 22ko lokala	287.171,28	175.820,52	171.253,75
Txirrita bertsolaria 22ko lokala	101.989,80	62.443,23	60.821,33
Txirrita bertsolaria 24ko lokala	29.997,00	18.365,63	17.888,60
Ustategiari zuzenean lotuta ez dauden ibilgetu materiala (GUZTIRA)	3.679.178,39	2.362.003,76	2.283.101,63





2015eko urtarilaren 9an, Donostiako Udaleko Gobernu Batzordeak honako hau erabaki zuen:

1.- Etxegintzarengandik onartzea Donostiako Udalaren izenean udal-zerbitzu administratiboetarako atxiki dadin Konstituzio plazako beheko solairuaren eta behegainaren erabilera, eta Baroja inprenta gisa deskribatutako lokala. Ondasun horien kontabilitate-balio garbia 673.666,00 eurokoa zen 2021eko abenduaren 31n, eta 685.191,42 eurokoa 2020ko abenduaren 31n.

Gainera, Erakundeak doan lagata dauka higiezinaren erabilera Donostiako Udaleko Kultura Sailari, Correosi eta Osakidetzari. Higiezin horien balio garbia 643.508,63 eurokoa da 2021eko abenduaren 31n, eta 710.885,34 eurokoa 2020ko abenduaren 31n.

4.3.- Higiezinetakako inbertsioak

2021ean eta 2020an, honako mugimendu hauek erregistratu dira higiezinetakako inbertsioen kontuetan eta haiei dagozkien amortizazio metatuetan:

Higiezinetakako inbertsioak	Saldoa 2021/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2021/12/31n
Errentamendurako higiezinak	166.221.492,53	10.602.791,32		176.824.283,85
Azalera-eskubidean lagatako higie.	9.836.428,24			9.836.428,24
Biztantze-eskubidean lagatako higie.	13.325.013,34			13.325.013,34
Aribideko eraikuntzak eta aurrerakinak	7.695.656,51	14.209,08	7.702.016,72	7.848,87
Hornitzaileentzako epe luzeko aurrerakinak	15.500,00			15.500,00
Kostua guztira	197.094.090,62	10.617.000,40	7.702.016,72	200.009.074,30
Amortizazio metatua guztira	35.505.740,81	3.093.607,65		38.599.348,46
Balio garbia 2021ko ek.	161.588.349,81			161.409.725,84

Higiezinetakako inbertsioak	Saldoa 2020/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2020/12/31n
Errentamendurako higiezinak	149.267.973,31	16.953.519,22		166.221.492,53
Azalera-eskubidean lagatako higie.	9.836.428,24			9.836.428,24
Biztantze-eskubidean lagatako higie.	13.325.013,34			13.325.013,34
Aribideko eraikuntzak	6.502.653,38	1.504.410,55	311.407,42	7.695.656,51
Hornitzaileentzako epe luzeko aurrerakinak	15.500,00			15.500,00
Kostua guztira	178.947.568,27	18.457.929,77	311.407,42	197.094.090,62
Amortizazio metatua guztira	32.600.421,54	2.905.319,27		35.505.740,81
Balio garbia 2020ko ek.	146.347.146,73			161.588.349,81

Erakundearen politika aseguru-polizak formalizatzea da, haren ibilgetu materialeko higiezinetakako inbertsioetako elementuek izan ditzaketen arriskuak estaltzeko.

Errentamendurako higiezinaren partidak biltzen ditu Erakundeak alokairura bideratzen dituen higiezin guztiak, bai bere jabetzakoak direnak, bai Donostiako Udalak alokairuan kudeatzen dituenak.





atxikitakoak. Eraikuntzen eta horiek egiten diren orubeen balioa jasotzen da.

Azalera-eskubidean lagatako higiezinetan, alde batetik, 75 urterako lagatako partzelak jasotzen dira, ondoren saltzeko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Partzela horiek eta horien gainean eraikitako etxebizitzak erakundeari itzuliko zaizkio epe hori igarotakoan.

Bestalde, Erakundeak sustatutako babes ofizialeko etxebizitzak jasotzen dira, era berean 75 urterako lagatakoak azalera-eskubidean. Horren adibide dira Etxadiko 1995eko eta Zubietako 2007ko sustapenak.

Biztantze-eskubidean lagatako higiezinak adineko pertsonentzako aldi baterako bizitokiei dagozkie, eta horien erabilera erabiltzaileak egindako ekarpen ekonomiko baten truke lagatzen da. Ekarpene hori ostatua erabiltzeari uzten zaionean itzuliko zaio. Donostiako Udalari lagatako adineko pertsonentzako aldi baterako bizitokiak 2009tik aurrera agertzen dira, biztantze-eskubidean lagatako gainerako higiezinekin batera. Izan ere, Administrazio Kontseiluak onartu zuen horiek gainerako bizitoki iragankorren baldintza berberetan lagatzea.

Orubeak eta lursailak egokitzeko partidari jasotzen dira partzelak orube bihurtzeko behar diren urbanizazio-gastuak. Abian dauden eraikuntzetan eta aurrerakinetan, berriz, egikaritzen ari diren sustapenetan egindako gastuak eta egindako aurrerakinak jasotzen dira.

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

5. OHARRA. – FINANTZA-AKTIBOAK

a) Finantza-aktibo ez-korronteak

Hona hemen finantza-aktibo ez-korronteen mota bakoitzak ekitaldian zehar izan duen mugimenduaren analisia:

	deribatuen eta bestelakoak	GUZTIRA
2020ko ekitaldiaren hasierako saldoa	9.500,00	9.500,00
(+) Altak		0,00
2020ko ekitaldiko azken saldoa	9.500,00	9.500,00
(+) Altak		0,00
(-) Irteerak eta murrizketak	500,00	500,00
(+/-) Intsuldaketak eta bestelako aldakuntzak		0,00
2021eko ekitaldiko ez-zeren saldoa	9.000,00	9.000,00

Kredituetan, eratorrietan eta bestelakoetan, gordailututako bi fidantzei dagokien zenbatekoa dago erregistratuta.

b) Finantza-aktibo korronteak





	21-12-31n	20-12-31n
Zordun komertzialak eta kobratu beharreko best	3.873.105,46	3.152.056,62
Salmenten eta zerbitzuak ematearen ondoriozko bezeroak	710.906,24	666.888,75
Hainbat zordun	1.222.958,70	1.598.271,15
Langileak	11.745,00	
Zerga korranteen ondoriozko aktiboak	7.451,46	6.825,04
Administrazio publikoekiko bestelako kredituak	1.920.044,06	880.071,68
Epe laburreko inbertsio finantzarioak	6.376,95	6.909,20
Bestelako finantza-aktiboak	6.376,95	6.909,20

“Salmenten eta zerbitzuak ematearen ondoriozko bezeroak” barruan nabarmentzen dira 2021eko abenduaren 31n ordaintzeke zeuden alokairu-ordainagiriak, 3.110.165,13 euroko zenbatekoaz. Epe laburreko trafiko-kaudimengabeziatarako 2.399.258,89 eurokoa hornidura zuzkitu da. Hornidura horrek urtebetetik gorako antzinatasuna duten maizterren zorrak estaltzen ditu, egon litezkeen fidantzak eta aurrerakinak deskontatu ondoren.

Erakundeak zor zaharra birnegoziatu ohi du maizterrekin. Hala ere, esperientziak erakusten du birnegoziatutako zor horietako asko kobratu gabe daudela oraindik. Hori dela eta, birnegoziazioen zenbatekoa, aurreko ekitaldian bezala, kaudimengabeziatarako horniduran sartu da.

“Hainbat zordun” epigrafean, zenbateko nagusi gisa, Donostiako Udalaren zorra dago, 1.153.818,20 eurokoa, bi zenbateko hauez osatutakoa: 93.553,96 euro (Erakundeak Donostiako Udalaren jabetzako higiezin baten gaineko enbargoa ordaintzeagatik) eta 1.060.264,24 euro (2021eko kapitaleko dirulaguntzari dagokio, esku-hartze handietarako eta biztantz-eskubidearen iraungipenietarako). Gainera, kobratzeke dago, 14.230,32 euroko zenbatekoaz, Agree proiektuaren dirulaguntza, Europako Batzordeak 2019ko urtarilaren 15eko Ebazpenaren bidez onartua eta Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren 2019ko irailaren 16ko Ebazpenaren arabera banatua. Eta, azkenik, kobratzeko dago Ignacio Ugarteko ezbeharraren ondoriozko kalte-ordaina, 54.910,18 euroko zenbatekoaz.

“Administrazio publikoekiko bestelako kredituak” barruan, 1.920.044,06 euroko zenbatekoa jasotzen da, batez ere Eusko Jaurlaritzak emandako bi dirulaguntzengatik ordaintzeko dagoen zorrari dagokiona; lehen dirulaguntza Intxaurrondon adineko pertsonentzako alokairuko 55 bizitoki eraikitzeke emandakoa (440.001,99 euro), eta bigarrena Jolastokieta ABEEari 37 etxebizitzako eraikin bat erosteko emandakoa (1.480.000,00 euro).

Eskudiruari eta bestelako aktibo likido baliokideei informazioa honako hau da:

	2021eko ek.	2020ko ek.
Diruzaintza	4.067.068,06	2.268.215,69



**c) Kreditu-arriskuak eragindako balio-narriaduraren ondoriozko zuzenketak**

Kreditu-arriskuak eragindako narriaduraren ondoriozko galerak adierazten dituzten kontu zuzentzaileen mugimenduari buruzko analisia honako hau da:

Finantza-aktiboen motak	
	Kredituak, deribatuak eta bestelakoak (1)
	Epe laburra
Narriadura 2019ko ekitaldiaren amaieran	2.120.480,80
(+) Narriaduraren ondoriozko balio-zuzenketa	2.194.231,41
(-) Narriadura itzultzea	(2.120.480,80)
Narriadura 2020ko ekitaldiaren amaieran	2.194.231,41
(+) Narriaduraren ondoriozko balio-zuzenketa	2.399.258,89
(-) Narriadura itzultzea	(2.194.231,41)
Narriadura 2021eko ekitaldiaren amaieran	2.399.258,89

6. OHARRA. – FINANTZA-PASIBOAK

	21-12-31n	20-12-31n
Epe luzeko zorrak	83.060.499,78	82.920.379,00
Kreditu-erakundeekiko zorrak	69.587.526,06	69.240.817,54
Bestelako finantza-pasiboak	13.472.973,72	13.679.561,46
Epe luzeko periodifikatzeak	7.806.690,00	7.955.750,75

“Kreditu-erakundeekiko zorrak” (epe luzera) barruan, Erakundeak hainbat finantza-erakunderekin alokairu-sustapenak finantzatzeko erabili dituen maileguen saldoak jasotzen dira. Donostiako Udalak bermatuta ditu guztiak.

Pasibo horiek ez daude erregistratuta merkatuko interes errealaren arabera, hitzartutako interesaren arabera baizik. Izan ere, gehienak interes-tasa subsidiatuko maileguak dira. Kontabilitate-balioaren eta arrazoizko balioaren arteko zenbatetsitako aldea 540.820 eurokoa da, gutxi gorabehera.

“Bestelako finantza-pasiboak” (epe luzera) partidaren barruan, Erakundeak 12.628.799,27 euroko zorra du bizitoki-erabiltzaileekin. Zor hori sortzen da Erakundeak adineko pertsonentzako bere jabetzako apartamentuen biztantz-eskubideak saltzen zituenean, biztantz-eskubidea iraungi ondoren biztantz-eskubidearen prezio gisa Erakundeak ordaindutako zenbatekoa itzultzeko konpromisoa hartzen zuelako, biztantz-eskubidea iratu eta iraungitzeko daten artean metatutako KPlaren ehunekoan gehituta, eta biztantz-
INSTITUTO ENCARGADO DE CUENTAS DE ESPAÑA
R.O.A.C. n.º 17865



eskubideak dirauen urte bakoitzeko % 1 minoratuta erabilera-kontzeptupean (minorazio hori ez da Berion aplikatzekoa).

Partida hau osatzen dute Eusko Jaurlaritzarekiko zorrak —errentamendu babesturako etxebizitzak erosteko hark emandako maileguengatik, 978,22 euroko zenbatekoaz— eta Erakundeak jasotako finantzek —843.205,23 euroko zenbatekoaz—.

Gainera, erregistratuta daude azalera-eskubideak lagatzeagatik kanon gisa jasotako aurrerakinei dagozkien periodifikatzearen ondoriozko doikuntzak. Aurrerakin horiek, 7.806.690,00 euroko balioaz, galdu-irabazien kontura egozten dira lagapenek dirauten urteetan.

	21-12-31n	20-12-31n
Epe laburreko zorrak	5.313.231,43	5.016.063,22
Kreditu-erakundeekiko zorrak	5.254.940,45	4.924.276,98
Bestelako finantza-pasiboak	58.290,98	91.786,24
Taldeko eta elkartutako enpresekiko epe laburreko zorrak	1.117.756,00	2.290.440,59
Hartzekodun komertzialak eta ordaindu beharrekoak	429.122,63	1.643.904,40
Hornitzaileak	312.256,28	53.373,06
Hainbat hartzekodun	63.933,97	1.537.165,24
Langileak	(66,00)	0,01
Bezeroen aurrerakinak	52.998,38	53.366,09
Epe laburreko periodifikatzeak	216.841,61	149.060,75

Epe laburreko kreditu-erakundeekiko zorretan jasotzen dira Erakundeak zenbait finantza-erakunderekin alokairu-sustapenak finantzatzeko dituen maileguen saldoak —mailegu horiek, 5.231.213,57 euroko zenbatekoaz, 2022ko ekitaldian dute muga-eguna—, baita 2021ean sortutako eta 2022an ordaintzeko mailegu horien interesak ere, 23.726,88 euroko zenbatekoaz.

“Hartzekodun komertzialak eta ordaindu beharreko bestelako kontuak” ataletan sartutako saldoa hartzekodun komertzialekiko zorrei dagokie, urtebetetik gorako muga-eguna ez badute eta inolako interes-tasarik sortzen ez badute. Horiek nominalaren arabera baloratzen dira.

Gainera, “periodifikatzearen ondoriozko doikuntzetan”, azalera-eskubideak lagatzeagatik ezarritako kanonak erregistratuta daude. Zenbateko hori hurrengo hamabi hilabeteetan galdu-irabazien kontura egindako egozpenari dagokio.

Muga-egunen arabeko sailkapena

Erakundearen finantza-pasiboen muga-egunaren arabeko sailkapena, eta ekitaldi-itxieraren ondorengo urteetako bakoitzean muga-eguna dutenen zenbatekoena, azken muga-egunera arte, taula honetan zehazten dira:





	Muga-eguna urtetan						GUZTIRA
	1	2	3	4	5	Setik gora	
Zorrak	5.254.940,45	5.755.298,65	5.855.229,07	5.899.560,50	5.944.263,29	46.133.174,55	74.842.466,51
Kreditu-erakundeekiko zorrak	5.254.940,45	5.755.298,65	5.855.229,07	5.899.560,50	5.944.263,29	46.133.174,55	74.842.466,51
Epe laburreko zorrak	58.290,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.290,98
Bestelako finantza-pasiboak	58.290,98						58.290,98
Taldeko eta elkartutako enpresekiko zorak	1.117.756,00						1.117.756,00
Hartzekodun komertzialak	429.188,63						429.188,63
Hornitzaileak	312.256,28						312.256,28
Bestelako hartzekodunak	63.933,97						63.933,97
Bezeroen aurrerakinak	52.998,38						52.998,38
GUZTIRA	6.860.176,06	5.755.298,65	5.855.229,07	5.899.560,50	5.944.263,29	46.133.174,55	76.505.993,10

Muga-egunetan ez da kontuan hartu Erakundeak bizitoki-erabiltzaileekin duen zorra, ezta fidantzak ere.

7. OHARRA. – EGOERA FISKALA

7.1.- Mozkinen gaineko zerga

2021eko abenduaren 31n, Erakundeak agintaritzak fiskalen aldetik ikuskatu gabe ditu preskribatu gabeko lau urteak.

2021eko ekitaldiko sarreraren eta gastuen zenbateko garbiaren eta sozietateen gaineko zerga-oinarriaren arteko berdinkatzea honako hau da:

	Galdutako irabazien kontua	Zuzenean ondare garbira egotzitako sarrerak eta gastuak
	2021eko ekitaldiko zenbatekoa	
Ekitaldiko sarrera eta gastuen saldoa	110.954,29 €	
	Gehikuntzak	Murrizketak
Diferentzia iraunkorrak		1.266.491,82 €
		Efektua garbia
		(1.266.491,82) €
Zerga-oinarria (emaitza fiskala)		(1.512.508,07) €

2020ko ekitaldiko sarreraren eta gastuen zenbateko garbiaren eta sozietateen gaineko zerga-oinarriaren arteko berdinkatzea honako hau da:

	Galdutako irabazien kontua	Zuzenean ondare garbira egotzitako sarrerak eta gastuak
	2020ko ekitaldiko zenbatekoa	
Ekitaldiko sarrera eta gastuen saldoa	224.302,10 €	
	Gehikuntzak	Murrizketak
Diferentzia iraunkorrak		667.030,34 €
		Efektua garbia
		(667.030,34) €
Zerga-oinarria (emaitza fiskala)		(318.423,60) €





Alde iraunkorren ondoriozko murrizketak higiezin errentamendu-jarduera kualifikatua duten erakundeei dagozkie (2/2014 Foru Arauaren 115.2 artikulua).

Erakundearen administratzaileek zerga horri lotutako zenbatekoen kalkuluak egin dituzte 2021eko ekitaldirako, baita ikuska daitezkeen zenbatekoen ere, ekitaldi bakoitzaren itxieran indarrean dagoen foru-araudiaren arabera.

8. OHARRA. – SARRERAK ETA GASTUAK

Kanpoko zerbitzuen epigrafeko gasturik adierazgarrienak honako hauek izango lirateke:

Kanpoko zerbitzuak	2021eko ek.	2020ko ek.
Errentamenduak	231.246,45	238.040,88
Konponketa eta kontserbazioa	1.465.738,21	1.246.710,03
Profesional independenteen zerbitzuak	94.408,62	103.124,79
Aseguru-primak	154.209,20	146.905,21
Hornidurak	675.932,09	625.105,26
Bestelako zerbitzuak	609.827,65	652.579,83
GUZTIRA	3.231.362,22	3.012.466,00

Tributuen partidaren barruan, ondasun higiezin gainera zerga nabarmentzen da, 330.685,66 euroko zenbatekoaz. Zenbateko horretatik 276.074,26 euro maizterrei kargatzen zaizkie, errentamendu-kontratu batzuetan ezarritakoaren arabera.

Hona hemen kreditu komertzialen eta kobraezinen narriaduragatik egindako **balio-zuzenketen zenbatekoa**:

	2021	2020
Eragiketa komertzialen ondoriozko horniduren galerak, narriadura eta aldakuntza	2.399.258,89	2.194.231,41
Eragiketa komertzialen ondoriozko kreditu-narriaduraren itzulera	(2.194.231,41)	(2.120.480,80)
GUZTIRA	205.027,48	73.750,61

▪ **Negozio-zifraren zenbateko garbia**

Higiezin errentamendua da Erakundearen jardura nagusia eta sarrerak modu errepikatuan sortzen dituena. 2021eko ekitaldian 8.230.640,96 euroko zenbatekoaz sortu dira alokairu-ordainagiriak, OHZ eta komunitate-gastuenak eta errentarekin parekatutako beste batzuenak, eta horietatik abenduaren 31n ordaindu gabekotzat ageri dira jaulkitako ordainagiriaren % 7,00 inguru.





Hona hemen sarreren banakapena:

Negozio-zifraren zenbateko gaitia	2021eko ek.	2020ko ek.
Etxebizitza-alokairuak	6.277.611,86	5.966.862,70
Garaje-alokairuak	133.275,31	105.279,97
Komunitateen kargurako gastuak	100.496,87	109.972,56
Maizter-komunitatearen ordainagiriak	1.381.712,94	1.277.239,09
Hirugarrenei igorritako komunitate-gastuak lokal okupatuen ond.	61.469,72	51.502,78
OHZaren ondoriozko sarrerak	276.074,26	267.837,74
GUZTIRA	8.230.640,96	7.778.694,84

▪ Enpresak bere aktiborako egindako lanak

Erakundeak ibilgetu gisa aktibatzen ditu gero alokairura bideratuko diren higiezin enaikuntzan ordaindu behar dituen eta beharrezkoak diren gastuak, hala nola obra-zuzendaritza, segurtasunaren eta osasunaren koordinazioa eta kontrol teknikoko gastuak. 2021ean 14.209,08 euro aktibatu dira, eta 2020an 1.504.410,55 euro izan ziren.

▪ Gizarte-kargak

Xehetasun hau du:

Gizarte-kargak	2021eko ek.	2020ko ek.
2020 Gizarte Segurantzaren enpresaren kontura	365.742,74	375.359,49
Elkarkidetza	22.668,54	21.506,92
Bestelako gastu sozialak	48.717,68	48.089,94
GUZTIRA	437.128,96	444.956,35

▪ Finantza-sarrerak

Partidarik garrantzitsuenak Eusko Jaurlaritzak alokairuko sustapenak finantzatzeko ordaintzen dituen maileguei dagozkien interesen zatia da (203.057,55 eurokoa izan da 2021eko ekitaldian).

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetan, errentamenduan lagatzeko, interes-tasa subsidiatu efektiboa urteko % 2koa edo % 1koa da, Eusko Jaurlaritzari finantza-laguntzak eskatu zitzaizkion unearan arabera. Sustapen horietan, maileguaren lehen 20 urteetan dagozkion interes-tasa subsidiatua ordaindu behar du Erakundeak, finantza-erakundeak kobratu beharreko interes-tasa efektiboa edozein dela ere, bi interes-tasen arteko aldea Eusko Jaurlaritzatik zuzenean jasotzen baitu.

Zuzkidura-bizitokiaren kasuan, interes-tasa subsidiarioa % 0koa da maileguaren lehen 10 urteetan, eta % 1koa hurrengo 10 urteetan. Gainerako urteetan, berriz, diruz lagundu gabeko interes-tasa efektiboa ezartzen da.





Finantza-sarrerak	2021eko ek.	2020ko ek.
Eusko Jaurlaritzak diruz lagundutako maileguen interesak	203.057,55	220.426,14
Bizitoki-erabiltzaileekiko kredituen interesak	13.111,90	186.234,96
Bestelako finantza-sarrerak	1.351,38	
GUZTIRA	217.520,83	406.661,10

■ Finantza-gastuak

Kontzeptu hauek jasotzen dira:

Finantza-gastuak	2021eko ek.	2020ko ek.
Kreditu-erakundeekiko zorren interesak	788.126,62	862.214,22
Bizitoki-erabiltzaileekiko zorren interesak	670.388,64	197,51
Bestelako finantza-gastuak	286,77	59,63
GUZTIRA	1.458.802,03	862.471,36

Bizitoki-erabiltzaileekiko zorren interesek bizitoki-erabiltzaileekin dauden kredituen gastuak jasotzen dituzte. Horiek igo egin dira, KPIa balio-galerari dagokion % 1a baino askoz handiagoa izan baita.

■ Ibilgetua besterentzearen ondoriozko narriadura eta emaitza

Atal honetan 149.060,75 euroko sarrera jasotzen da, azalera-eskubideak lagatzeagatik aurreko ekitaldietan kobratutako kanonei dagokiena. Horiek emaitzei egozten zaizkie urtero, emakidak dirauen urte kopuruaren arabera.

■ Bestelako emaitzak

Sarrera gisa 138.906,15 euro jasotzen dira, batik bat aseguruetatik kobratutako kalte-ordainei dagozkienak. Erregistratutako gastuak, berriz, 8.139,92 eurokoak dira.

9. OHARRA. – DIRULAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

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





Bazkideak ez diren hirugarrenek emandako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak

	2021eko ekitaldia	2020ko ekitaldia
- Balantzeko ondare garbian agertzen direnak	69.105.834,48	65.239.523,06
- Galdu-irabazien kontuan egotzitakoak (1)	1.699.640,15	1.293.166,54

(1) Ekitaldiko emaitzan txertatutako ustiapeneko dirulaguntzak barne

Balantzean honako hauek jasotzen dira:

- Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak, Erakundearen eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren arteko lankidetzaz hitzarmenak formalizatzearen ondorioz, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko, errentamendu babestura bideratuta, 40.253.275,35 euroko zenbatekoaz. Emaitei 957.554,72 euro egotzi zaizkie.
- PARVISAtik datozen dirulaguntzak, 877.453,41 euroko zenbatekoaz. Emaitei 72.236,43 euro egotzi zaizkie.
- Udalak doan lagatutako lursailak, 19.440.666,46 euroko zenbatekoaz.
- Udalaren dirulaguntza etxebizitzaren sustapena finantzatzeko, 6.767.531,70 euroko zenbatekoaz. Emaitei 197.655,00 euro egotzi zaizkie.
- Udalaren dirulaguntza, adineko pertsonentzako Berio, Benta Berri eta Ategorrietako apartamentuak finantzatzeko, 1.254.220,28 euroko zenbatekoaz. Emaitei 45.820,60 euro egotzi zaizkie.
- Udalaren dirulaguntza, Gizarte Ongizaterako lokal bat gaitzeko, 512.687,28 euroko zenbatekoaz. Emaitei 1.756,84 euro egotzi zaizkie.

Dirulaguntza horiei dagozkien zerga geroratuen pasiboak 7.619.421,55 eurokoak dira.

10. OHARRA. – ALDERDI LOTURADUNEKIKO ERAGIKETAK

Udalaren eta Erakundearen artean honako eragiketa hauek egiten dira:

- Donostiako Udalak Erakundeari urtero igortzen dizkio higiezin OHZk eta bestelako zergak.
- Donostiako Udalak Erakundeari urtero igortzen dizkio gastuak hainbat kontzepturengatik, hala nola: ur-hornidura eta zaborrak.
- Udalak dirulaguntzak eta maileguak ematen dizkio Erakundeari babes publikoko etxebizitza-zerbitzua finantzatzeko.
- Erakundeak Udalari urtero fakturatzen dizkio gastuak hainbat kontzepturengatik, hala nola: alokairuak eta komunitate-gastuak.





Erakundeak alderdi loturadunekin egindako eragiketei buruzko informazioa taula hauetan jasotzen da:

Alderdi loturadunekiko eragiketak 2021eko ekitaldian	
Ustiapeneko dirulaguntzak	426.076,70
Ibilgetu ez-finantzarioko dirulaguntzen egozpena	314.468,87
Udalak ordaindutako alokairu eta gastuen fakturazioa	186.406,54
Udalak igorritako OHZ eta bestelako zergak	335.040,77
Udalak igorritako horniduren gastuak	193.788,67

Alderdi loturadunekiko eragiketak 2020ko ekitaldian	
Ustiapeneko dirulaguntzak	170.000,00
Ibilgetu ez-finantzarioko dirulaguntzen egozpena	206.710,55
Udalak ordaindutako alokairu eta gastuen fakturazioa	186.403,47
Udalak igorritako OHZ eta bestelako zergak	301.248,23
Udalak igorritako horniduren gastuak	199.777,34

Alderdi loturadunekin 2021eko ekitaldian egiteko dauden saldoak	
	Donostiako Udala
AKTIBO KORRONTEA	
Zordun komertzialak eta kobratu beharreko bestelako kontuak	1.155.353,86
PASIBO KORRONTEA	
1. Taldeko eta elkartutako enpresekiko zorrak	1.117.756,00
2. Hartzekodun komertzialak eta ordaindu beharreko bestelako	45.638,53

Alderdi loturadunekin 2020ko ekitaldian egiteko dauden saldoak	
	Donostiako Udala
AKTIBO KORRONTEA	
Zordun komertzialak eta kobratu beharreko bestelako kontuak	96.236,97
PASIBO KORRONTEA	
1. Taldeko eta elkartutako enpresekiko zorrak	2.290.440,59
2. Hartzekodun komertzialak eta ordaindu beharreko bestelako kontuak	-134.283,01

Kontseilari eta zuzendarientzako aseguru bat kontratatuta dago, beren eginkizunak betetzean izan ditzaketen erantzukizunak estaltzeko.

11. OHARRA. – BESTELAKO INFORMAZIOA

1.- Ekitaldian enplegatutako **pertsonen batez besteko kopurua** honako hau da:





	2021eko eklt.	2020ko eklt.
Ekitaldiko batez besteko langileak guztira	30,47	30,4



2021eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion kudeaketa-txostena.

2021EAN EGINDAKO JARDUERAK.

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

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

Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko eta eskuratzeko jarduera propio guztien helburua da babes publikoko etxebizitzaren udal-eskaintza zabaltzea, horien lagapen-erregimena edozein dela ere.

Errentamendu babestuko erregimeneko babes publikoko etxebizitzaren udal-eskaintza zabaltzeko helburuarekin, Donostiako Etxegintzaren inbertsio-jarduerak (etxebizitzak zuzenean sustatzea eta eskuratzea barne dela) honako jarduketa hauek izan ditu ardatz:

- ✓ Adinekoentzako 55 zuzkidura-bizitoki Intxaurrondon.

2021eko azaroaren 9an, Intxaurrondoko adinekoentzako 55 apartamentuko eraikina hartzeko akta sinatu zen.

Horiek finantzatzeko, Eusko Jaurlaritzaren finantza-laguntzak lortu ziren; hain zuzen, 2.200.000,00 euroko dirulaguntza bat eta diruz lagundutako bi mailegu: lehenengoa 2013/12/20an sinatu zen, 20 urteko eperako, 1.582.347,85 euroko zenbatekoaz, eta bigarrena 2019/10/29an formalizatu zen, 15 urteko eperako, 2.167.652,15 euroko zenbatekoaz. Bi mailegu horiek % 0ko interes-tasa finkoa dute lehen 10 urteetan, eta % 1koa hurrengo urteetan.

Gainera, obra horiek eraikinaren ekipamendu-lokalean erretiratuen etxea egokitzeko aurreikusitako beharrezko partidak barne hartzen dituztenez, Donostiako Udaleko Gizarte Ongizateko arloak 527.051,19 euroko ekarpena egin du.

Orain arte egindako inbertsioa azken likidazioaren zain dago, eta 6.482.424,75 eurokoa da, BEZa barne. Hortaz, apartamentu bakoitza eraikitze bidez besteko inbertsioa 108.000,00 bat eurotan zenbatetsi daiteke, lokalaren gaikuntza kontuan hartu gabe.

- ✓ Babes ofizialeko 37 etxebizitza Jolastokietan.



Bestalde, 2019ko martxoaren 29an Jolastokieta ABEEarekin dokumentu bat sinatu zen. Horren bidez, Erakundeak konpromisoa hartu zuen aipatutako ABEEak egin behar zuen 37 etxebizitzako eraikina erosteko, bat etorri "AL.04.2 Jolastokieta gaina" egikaritze-unitatea garatzeko 2008ko apirilaren 24an Donostiako Udalak eta Jolastokieta ABEEak sinatutako ituntze-hitzarmenarekin.

Eraikina finantzatzeko, Eusko Jaurlaritzaren finantza-laguntzak erabili ditu Erakundeak: 1.480.000 euroko dirulaguntza bat eta diruz lagundutako 3.528.261,00 euroko mailegu bat, 25 urteko gehi gabealdiko beste urtebeteko amortizazio-epekoa, eta % 1eko interes-tasakoa lehenengo 20 urteetan.

Salerosketa-eskritura 2021eko uztailaren 26an sinatu zen, guztira 5.010.205,16 euroko prezioan (gehi % 4ko BEZa).

Hala ere, adierazi behar da 2020ko urriaren 21ean hitzarmen hori aldatu zela. Horrela, 36 etxebizitza tasatuen eraikuntza-lizentzia eman ondoren, Donostiako Etxegintzak 770.246,80 euroko zenbatekoa jasoko zuen sustatzailearengandik. Zenbateko hori dagokio jabari osoko erregimenean tasatutako etxebizitza horien lurzoruaren eragin-balioaren eta, azalera-eskubideko erregimenaren kasuan, dagokion balioaren arteko aldeari. Zenbateko hori konturako ordainketa gisa konpentsatu zen salerosketa-eskrituran. Halaber, 2009an, Erakundeak 320.000 euro jaso zituen sustatzailearengandik, aipatutako hitzarmenaren arabera.

Beraz, sustatzaileak emandako eta konpentsatutako kopuruak kontuan hartuta, etxebizitza bakoitza eskuratzeko batez besteko inbertsioa 111.000,00 eurokoa izan da.

- Udal-etxebizitzaren parkea administratzea.

2021eko amaiera aldean, aurreko amaitutako bi sustapenak gehitu ondoren, babes publikoko alokairuko etxebizitzaren udal-parkea honako hauek osatzen zuten: babes ofizialeko 1.537 etxebizitzak, gazteentzako 283 zuzkidura-bizitokiak eta adinekoentzako 135 zuzkidura-bizitokiak. Hala ere, kontuan izan behar da Amara kaleko 30 etxebizitzak 2022an eraitsiko direla.

Sustapen berriak esleipendunen zerrendak eskuragarri daudenean hasiko dira alokatzen, kupoak ezarri eta dagokion baremazioa egin ondoren.

Biztantze-eskubidean laga ziren zuzkidura-bizitokiei dagokienez, Kontseiluak horiek erregimen horretan lagatzen ez jarraitzea erabaki ondoren, 2021ean 3 apartamentu eskuratu dira Berion, 2 Ategorrietan eta 6 Benta Berrin, alokairuan lagatzeko, guztira 867.220,60 euroko inbertsioarekin.

2021ean, batez besteko okupazioa % 96koa izan da babes publikoko etxebizitzetan, % 91koa adinekoentzako zuzkidura-bizitokietan eta % 84koa gazteentzako bizitokietan. Hala ere, batez besteko horiek zehaztu egin behar dira.

Hala, maizterren txandakatzeak ez dauden edo urriak diren sustapenetan, okupazio-ehunekoa % 100era hurbiltzen dira, baina etxebizitza bat askatzen denean, denbora gutxi-asko luzea behar da hura berregokitzeak, eta horrek okupazioaren ehunekoa baldintzatzen du.

Adinekoentzako apartamentuen kasuan, Marrutxipikoen okupazioa % 98koa da, baina batez bestekoa jaitsi egiten da, berreskuratzen diren biztantze-eskubideko apartamentuek epe aldakorra behar dutelako okupatu arte. Gazteentzako apartamentuen egoera desberdina da. Izan ere, txandakatzeak askoz ere handiagoak dira apartamentu horietan, eta okupazioak % 76 eta % 91 artekoak dira.



Horiek Udalaren dagozkion aurrekontu-partidetan kontabilizatzen dira eta ez dute kontabilitate-islarik Erakundearen kontuetan.

2021ean, birgaitzeko laguntzen deialdirako hasierako aurrekontua 2.696.800,44 eurokoa izan zen, eta horietatik 1.406.481,70 euro erabili dira 2021eko abenduaren 31ra arte, 97 espediente bai behin-behinean, bai behin betiko ebazteko.

Bestalde, 61 espedienteri aurkako ebazpena eman zaie baldintzak ez betetzeagatik, eta 3 espediente ebazteke daude dokumentaziorik ezagatik. Beraz, guztira 161 eskaera erregistratu dira 2021ean.

Jarraian, 2021ean erabilitako aurrekontua diruz laguntzeko moduko kontzeptuen arabera nola banatu den laburbiltzen da. Adierazten da, orobat, dirulaguntzari dagokion batez besteko ehunekoa diruz lagundu beharreko obraren aurrekontuaren gainean.

CONCERTO SUBVENCIONABLE	Solicitud	Subvención		Presupuesto	Subv/Rpto
Accesibilidad	23	398.346,11 €	28,32%	2.938.581,88 €	13,56%
Accesibilidad zonas preferentes	26	672.635,07 €	47,82%	3.622.101,28 €	18,57%
Obras requeridas por la inspección técnica del edificio	36	323.560,22 €	23,00%	4.598.476,72 €	7,04%
Adecuación vivienda vacía para su alquiler a través de ALOKABIDE					
Carpinterías exteriores	9	9.714,47 €	0,69%	48.572,37 €	20,00%
Adecuación de vivienda: movilidad reducida o mayores de 65 años	3	2.225,83 €	0,16%	11.129,14 €	20,00%
TOTAL	97	1.406.481,70 €	100,00%	11.218.861,39 €	

2022rako, 2021eko baimendu gabeko zatia txertatuko da, 1.290.318,74 eurokoa. Zenbateko horren barruan, 3 espedienteak behin-behinean ebatzi dira, 25.895,86 euroko zenbatekoaz, baita 2020tik datozen 424.241,70 euro ere.

- Etxebizitza hutsetarako bitartekaritza aritzea, Alokabide bere programaren bidez.

Erakundeak eskaintzen duen beste zerbitzu bat hutsik dauden etxebizitzetarako bitartekaritza da, Alokabide bere programaren bidez. Aurreko jardura bezala, Erakundeak baliabide ekonomiko eta pertsonalak bideratzen ditu programa honetara, eta ez du konpentsaziorik jasotzen egiten dituen gastuengatik. Esate baterako, etxeko arrisku anitzeko aseguruak eta ordaindu gabeak 53.965,12 euroko kostua izan dute 2021ean. Azken urteetako joerak aditzera ematen duenez, programa horren bidez kudeatutako partikularren etxebizitzaren kopurua behera egin ari da urtez urte, 2016an 369 etxebizitza izatetik gaur egun 283 izatera igaro baita. Horrek esan nahi du % 23 murriztu dela etxebizitza hutsak mobilizatzeko hartutako etxebizitzaren kopurua. Batez besteko alokairu-prezioak hilean 610 euro ingurukoak dira, eta aurreko urtean, berriz, 605 eurokoak.

- Hirigintza-esparruak kudeatzea.

Hirigintza Kudeaketako Departamentuak jarraipena ematen die aurreko ekitaldietan lurzoruen kudeaketa-tarekin lotuta egiten ziren jarduketei, baita hainbat udal-departamenturekin koordinatuta egiten diren kudeaketa-jarduketa berriei ere.

Egiten ari ziren jarduketei dagokienez, Txomin Enea esparruan, gaur egun, Txomin Enea Aurreko Hirigintza-emakidaren kudeaketa eta kontrolarekin lotutako lanak egiten jarraitzen da. Hala, emakidunarekin akordioak gauzatzen dira, obren kontrol eta jarraipenarekin lotutako gorabehera ugari ebazten dira.



Batez besteko alokairuak 316 euro izan dira babes ofizialeko etxebizitzetarako, 256 euro adinekoentzako zuzkidura-bizitokietarako eta 260 euro gazteentzako zuzkidura-bizitokietarako. Nolanahi ere, batez besteko horiek ere zehaztu egin behar dira. Hala, babes ofizialeko etxebizitzetan kasuan, bereizi beharko lirateke sustapen zaharrenak (batez besteko errentak hilean 255 euro ingurukoak dituzte) eta sustapen berrienak (horietan kontratuak berrikusi egin dira eta hilean 360 euro ingurukoak dira). Kontuan hartu behar da, halaber, adjudikazio-moduaren aldaketa. Izan ere, baremazioak errentak murriztea ekarri du, Txomin Enean egiazta daitekeenez. Hala, batez besteko errenta hileko 244 eurokoa da.

Erakundeak 387 garaje kudeatzen ditu. Horiek alokairuan lagatzen dira, 59 euroko batez besteko prezioan, eta % 52ko okupazioa baino ez dute.

Era berean, hasiera batean erregimen horretan laga ziren adinekoentzako 197 zuzkidura-bizitokietatik 161 bizitantze-eskubidean lagata ditu. 2021eko amaieran, Erakundeak 12.628.790,27 euroko zorra zuen bizitoki-erabiltzaileekin.

Kopuru hori lortzen da hasieran bizitoki-erabiltzaileek ordaindu zuten prezioari gehituta beren aldeko KPlaren igoeraren eta bizitokiek jasaten duten balio-galeraren arteko aldea, biak eskuratze-datatik zenbatzen hasita. Horrela, 161 apartamentuengatik bizitoki-erabiltzaileek ordaindu zituzten 11.104.581,85 euroei gehitu behar zaizkie 2.842.231,48 euro, 2021eko finantza-gastuak barne (669.781,11 euro, izandako inflazio handiagatik), eta 1.318.023,06 euro deskontatu.

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

Horrela, 2021ean, behin betiko likidazioaren zain, batez beste hileko 55 euro igorri zaizkie komunitateko gastu finkoengatik. Hala ere, eta sustapen bakoitzean ematen diren zerbitzuen arabera, gastu horiek asko aldatzen dira. Horrela, okerren dimentsionatutako sustapenetan edo galdara komunitarioa duten sustapenetan, komunitate-gastu horiek (kontsumoak kontuan hartu gabe) hilean 55 eta 93 euro bitartekoak dira, eta beste sustapenetan, berriz, hilean 16 eta 51 euro artekoak.

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

• Birgaitzeko laguntzak kudeatzea.

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

Erakundeak kudeaketa horretarako langileak bideratzen ditu, eta ez du Udalarengandik inolako konpentsazio ekonomikorik jasotzen gastu horiengatik. Udalak zuzenean ordaintzen ditu dirulaguntzak.



asegururak egiten dira, esparruan ordezeko bizitokia eman zaien pertsonen kudeaketari lotutako gorabeherak ebazten dira eta hitzarmenak eta akordioak formalizatzen dira, besteak beste.

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

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

Beste jarduketa batzuei dagokionez, adierazi beharra dago Amara kaleko 11-13 eta 17 zenbakietan dauden udal-titulartasuneko eraikinak husteko egindako lan garrantzitsua, haien egoera txarra kontuan izanda. Ildo horretatik, nabarmendu behar da eraikin horietan okupatzen ari ziren 21 etxebizitzak hustea lortu dela.

Etxebizitza horiek hustea lortzeko, negoziazioak eta akordioak izan dira ukitutako gehienekin. Halaber, eraikuntzaren egoeraren jarraipena egiten da, higiezinak aurri-deklaritzen dira, egoera txarrean dauden eraikinen aurria deklaritzen da, horiek hustearekin lotutako espedienteak egiten dira, etab.

Gainera, Alde Zaharreko telekomunikazio-sarea berritzeko proiektuarekin lotuta, proiektu horren kudeaketari lotutako lanak egiten dira, hala nola: koordinazio-bilerak hainbat departamentuarekin, jabekideen komunitate guztiei informazioa ematea, obren proiektu teknikoak, horiek kontratatzeko baldintza-agiriak, etab.

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

2021EKO JARDUEREN EMAITZA EKONOMIKOA.

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

Urtero errepikatzen diren partidak honako hauei dagozkie:

- Etxebizitzaren errentamenduen sarrerak: 6.277.611,86 euro.
- Garaje eta trastelekuen errentamenduen sarrerak, 133.275,31 euro.
- Komunitate-gastuak eta maizterrei jasanarazitako beste udal-hornidura eta -zerbitzu batzuk: 1.381.712,94 euro.
- Kontratuaren arabera jasanaraz daitekeen ondasun higiezinaren gaineko zerga: 276.074,26 euro.





DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



Peñaflorida, 14 - 1º | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

- Jabe batetik gorako maizterren erkidegoen kontura kontratatzen diren hornidura eta zerbitzuak: 100.496,87 euro.
- Okupatzen dituzten lokalengatik hirugarrenei igortzen zaizkien komunitate-gastuak eta beste zerbitzu batzuen gastuak: 61.469,72 euro.

Aurreko urtearekin alderatuta, negozio-zifra % 5etik gora igo da, batez ere Txomin Eneko etxebizitzak alokairuan jarri izanaren ondorioz.

2021ean jaulkitako ordainagiri guztietatik, errentaren eta antzeko beste gastu batzuen kontzeptupean kobratu gabeko ordainagiriak daude, 582.808,24 euroko zenbatekoaz, hau da, ordaindu gabeen portzentajea % 7,08 da. Aurreko urtearen aldean, berankortasuna % 1,89 jaitsi da, eta aurreko urteetako mailak berreskuratu dira, 2020ko martxoaz geroztik jasandako osasun-krisiak familia askoren egoera ekonomiko txarra gainditu ondoren.

Kontzeptu guztiengatik kobratu gabeko ordainagiriak, urte amaieran, 3.110.165,13 eurokoak dira guztira. Horien artean, zor-aitorpenen bidez berritutako ordainagiriak daude, 640.481,32 euroko zenbatekoaz. Horiek 2022tik aurrera igorriko dira.

Urtebetetik gorako antzintasuna duten ordainagiri guztiak hornitzen dira, nahiz eta berrituta egon, leudekeen fidantzak eta aurrerakinak deskontatu ondoren. Kontuetan ordaindu gabekoetarako hornidura 2.399.258,89 eurokoa da, kaudimengabeziatarako aurtengo zuzkidura (205.027,48 euro) egin ondoren.

Langile-gastuei dagokienez, % 1,27ko igoera txiki bat izan da. Horren arrazoia da udal-langileen ordainsariak % 0,9 igo izana, Tokiko Gobernu Batzarrak 2021eko martxoaren 16an onartuta, eta hirurtekoak ordaindu izana. 2021ean, 31 langileko batez besteko plantilla izan du Erakundeak, eta lanpostuen batezbestekoa berdina izan da.

Etxebizitza-parkearen berezko administrazio-gastuei dagokienez, kanpo-zerbitzuen partidaren barruan, Txomin Eneko sustapena alokairuan jarri izanak eragin du gehikuntza. Izan ere, horrek konponketa- eta kontserbazio-gastu handiagoak ekarri ditu, baita hornidura-gastu handiagoak ere.

Baina Txomin Eneko sustapenaz gainera, Intxaurrendoko eta Jolastokietako sustapenek eragin dute bai amortizazioen ondoriozko gastuak, bai dirulaguntzak egoztearen ondoriozko sarrerak gora egitea aurreko urtearen aldean.

Bestalde, esan behar da 2021ean lokala Peñaflorida kaleko egoitzarako errentamendu-gastua 159.882,73 eurokoa izan dela eta aurreko urtearen ez dela kontzeptu horretarako udal-ekarpenik egin. Bestalde, jendeari arreta emateko San Martzial kaleko bulegoetarako lokalaren urteko alokairuak 65.113,20 euroko gastua dakar, baina kontuan izan behar da Donostiako Sustapenari alokairu horren erdia fakturatzen zaiola.

Horren guztiaren ondorioz, ustiapen-emaizta positiboa lortu da, Donostiako Udalaren 924.618,93 euroko dirulaguntza kontuan hartu gabe.

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

Hala ere, bizitoki-erabiltzaileekiko zorraren interesek eragindako finantza-gastuek oso hazkunde handia izan dute, zor horren balioa handitu duen inflazio handiaren ondorioz. Horrenbestez, finantza-emaizta negatiboa (1.241.281,20 euro) iazkoa baino askoz handiagoa izan da.



Beraz, 2021eko ekitaldiko emaitza negatiboa izan ez dadin, Erakundeak beste ustiapen-sarrera batzuk bezala kontabilizatu du Donostiako Udalaren 427.616,56 euroko ekarpena.

Aurreko guztia kontuan hartuta, eta Donostiako Udalaren mendeko erakundea den aldetik, batez ere merkatuko sarrerekin finantzatu baita 2021ean, % 93ko portzentajea (Kontuen Europako Sistema 95ek aplikatzen dituen irizpideen arabera neurtuta), Erakundeak aurrekontu-egonkortasunaren printzipioa betetzen du, izandako galerak saneatzeko ez baita beharrezkoa Udalaren beraren egonkortasun-egoeran aurreikusi gabeko baliabide-zuzkidurarik egitea.

JARDUEREN FINANTZAKETA 2021EAN.

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

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

Hain zuzen ere, 2021ean guztira 4.900.323,53 euroko maileguak amortizatu dira, eta sarreraren eta gastu arrunten arteko aldeagatik sortutako baliabideak 2.117.745,63 eurokoak izan dira. Horrela, maileguen amortizazioa ordaindu ahal izateko, Erakundeak Donostiako Udalaren 2.869.539,00 euroko kapital-ekarpena jaso du 2021ean.

JARDUEREN BILAKAERA.

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

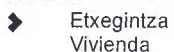
2022an zehar, alokairuko babes publikoko etxebizitzaren sustapenak garatzeko aukera emango duten proiektuak idazteaz arduratuko da honako esparru hauetan:

- CE.03 Alde Zaharra - Kanpandegi: 15 zuzkidura-bizitoki.
- IB.22 Infernua: 135 BOE eta 23 zuzkidura-bizitoki.
- IB.12 Illarra: 95 BOE eta 36 tasatu.
- IB.17 Matia Fundazioa (Depositua): 24 zuzkidura-bizitoki.
- AÑ.03.1 Añorgako Geltokia: 46 BOE eta 15 tasatu.
- AL.03.1 Eraikuntzaren Institutua: 70 zuzkidura-bizitoki.





DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



Etxegintza
Vivienda

Peñaflorida, 14 - 1º | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

Proiektu horiek finantzatzeko, Udalak aurreikusita dauka 2022an eta 2023an kapital-ekarpenak egitea, baina esparru horietako babes ofizialeko etxebizitzak nahiz zuzkidura-bizitokiak alokairuan sustatzeko aurreikusitako inbertsioa Eusko Jaurlaritzaren finantza-laguntzen bidez finantzatzeko litzateke, hau da, errentamendurako dirulaguntzen eta diruz lagundutako maileguen bidez.

2021aren amaieran Erakundeak ia 75 milioi euroko zorra du metatuta finantza-erakundeekin, eta zor hori Donostiako Udalak bermatzen du. Zor horren amortizazio-erritmoa taula honetan ikus daiteke:





DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

► Etxegintza
Vivienda

Peñaflorida, 14 - 1º | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20003 Donostia / San Sebastián

Años	Amortización	Interés no subv.	Interés subv.	Total general
2022	5.231.195,35 €	535.585,22 €	63.950,83 €	5.830.731,40 €
2023	5.755.298,65 €	493.587,19 €	60.478,62 €	6.309.364,47 €
2024	5.855.229,07 €	449.577,54 €	56.495,93 €	6.361.302,54 €
2025	5.899.560,50 €	405.246,16 €	53.006,81 €	6.357.813,48 €
2026	5.944.263,29 €	360.543,37 €	49.483,69 €	6.354.290,34 €
2027	5.706.204,60 €	315.466,05 €	45.926,34 €	6.067.596,99 €
2028	5.399.258,03 €	273.240,40 €	42.334,35 €	5.714.832,78 €
2029	5.440.335,17 €	232.704,84 €	37.741,56 €	5.710.781,57 €
2030	5.176.066,02 €	191.480,87 €	33.453,04 €	5.400.999,92 €
2031	4.015.064,46 €	155.521,34 €	28.345,42 €	4.198.931,22 €
2032	2.561.307,93 €	128.793,61 €	25.237,21 €	2.715.338,74 €
2033	2.361.259,23 €	110.289,39 €	22.206,99 €	2.493.755,60 €
2034	1.902.483,22 €	92.828,62 €	19.146,64 €	2.014.458,47 €
2035	1.407.755,15 €	87.605,80 €	8.416,19 €	1.503.777,13 €
2036	1.254.794,00 €	82.529,25 €	0,00 €	1.337.323,25 €
2037	1.147.738,83 €	70.882,89 €	0,00 €	1.218.621,72 €
2038	1.158.965,38 €	59.656,35 €	0,00 €	1.218.621,72 €
2039	771.833,44 €	2.162.936,21 €	0,00 €	2.934.769,65 €
2040	478.763,69 €	3.197.633,69 €	0,00 €	3.676.397,37 €
2041	182.229,82 €	3.308.196,52 €	0,00 €	3.490.426,33 €
2042	134.748,34 €	3.676.544,83 €	0,00 €	3.811.293,17 €
2043	224.997,67 €	3.586.295,50 €	0,00 €	3.811.293,17 €
2044	376.566,39 €	3.434.726,79 €	0,00 €	3.811.293,17 €
2045	631.818,15 €	3.179.475,02 €	0,00 €	3.811.293,17 €
2046	1.062.938,04 €	2.748.355,13 €	0,00 €	3.811.293,17 €
2047	1.640.505,49 €	2.025.688,80 €	0,00 €	3.666.194,30 €
2048	2.124.204,51 €	1.106.693,16 €	0,00 €	3.230.897,67 €
2049	973.339,14 €	103.626,76 €	0,00 €	1.076.965,89 €
Total general	74.818.723,54 €	32.575.711,26 €	546.223,64 €	107.940.658,44 €

Bestalde, Donostiako Etxegintzak 12,6 milioi euroko zorra du bizitoki-erabiltzaileekin. Horren arrazoia da Erakundeak biztante-eskubidean lagatzera bideratuta sustapenak finantzatu zituela biztante-eskubidez baliatzeagatik bizitoki-erabiltzaileek ordaindu zuten kanonaren bidez.

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

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

Maizter-komunitateen beste erronka garrantzitsu bat da funtzionamendu-irizpide uniformeak ezarri ondoren komunitate-gastuak kontrolatzen jarraitzea, maizterrek kontzeptu horrengatik ordaindu behar



dituzten kuotak ahal den neurrian doitzeko. Izan ere, horrek familia askorentzat lasaitasuna eta berankortasun txikiagoa ekarriko du.

Hala ere, 2022an, energiaren kostu handiak direla eta, batez ere gasarenak, oso igoera handia nabaritzen hasia da horniduren fakturretan, eta horrek goranzko eragina izango du komunitate-gastuen fakturretan.

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

Hala, Udalak behar besteko kreditua (2.845.000 euro) aurreikusita dauka bere aurrekontuetan, alokairuko babes publikoko etxebizitzaren udal-parkean esku-hartze handiak egiteko eta irisgarritasuna hobetzeko. Eta, gainera, Erakundeak helburu bererako 2.416.506,77 euroko mailegua eskatu zuen, eta horietatik 2.057.647,66 euro oraindik ez dira erabili.

2022an biztante-erakundearen iraungitzea finantzatzeko, Udalak 1.015.264,24 euroko kreditua aurreikusita dauka bere aurrekontuetan.

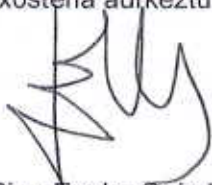
Birgaitzeko laguntzei dagokienez, Udalak datorren urterako deitzen dituen laguntzak kudeatzen jarraituko da, eta 2021ean gastatu gabeko kredituak erabilgarri ditu horretarako.

Alokabide programari dagokionez, programa horri bultzada bat eman nahi zaio, partikularren etxebizitza huts gehiago erakartzeko, alokairuko etxebizitzaren eskaera gero eta handiagoari erantzutearren.

Eta, azkenik, finantzaketa bilatu beharko da, Etxegintzari esleitzen zaizkion esparruen garapena bultzatzeko behar den kudeaketa egin ahal izateko.



osatzen dituztenek, erakunde horren 2021eko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak eta kudeaketa-
txostena aurkeztu dituzte.



Sin.: Eneko Goia Laso

Sin.: Nekane Arzallus Iturriza



Sin.: Aitziber San Roman Abete



Sin.: Iñaki Gurrutxaga Armendariz



Sin.: Ricardo Burutarán Ferré



Sin.: Olaia Duarte Lopez



Sin.: Duñke Agirrezabalaga Ugarte



Sin.: David De Miguel

Sin.: Mikel Lezama Zubeldia



Sin.: Haizéa Garay Gallastegui



