



***DONOSTIAKO ETXEGINTZA – ENTIDAD PÚBLICA
EMPRESARIAL DE VIVIENDA***

***DONOSTIAKO UDALAREN KONTU-HARTZAIETZA
NAGUSIAREKIN LANKIDETZAN ARITZEKO ZERBITZUA,
KONTUEN AUDITORIA PUBLIKOAK EGITEKO***

***SERVICIO DE COLABORACIÓN CON LA INTERVENCIÓN
GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN PARA LA
REALIZACIÓN DE LAS AUDITORÍAS PÚBLICAS DE CUENTAS***

***2025 EKITALDIKO URTEKO KONTUAK KONTU IKUSKARITZA PUBLIKOAREN
ONDORIO MEMORANDUMAREKIN BATERA***

***CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025 JUNTO CON EL MEMORANDO DE
CONCLUSIONES SOBRE LA AUDITORÍA DE CUENTAS PÚBLICA***



***DONOSTIAKO ETXEGINTZA – ENTIDAD
PÚBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA***

***2025EKO ABENDUAREN 31KO URTEKO
KONTUEN INGURUKO KONTU IKUSKARITZA PUBLIKOAREN
ONDORIO MEMORANDUMA***

***MEMORANDO DE CONCLUSIONES SOBRE LA AUDITORÍA DE
CUENTAS PÚBLICA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025***





AUDITORE INDEPENDENTE BATEK EGINDAKO
URTEKO KONTUEN INGURUKO KONTU
IKUSKARITZA PUBLIKOAREN ONDORIO
MEMORANDUMA

DONOSTIAKO UDALEKO Kontu-hartzailletza
Nagusiari:

Iritzia

Hartutako mandatuaren arabera, DONOSTIAKO ETXEGINTZA ENPRESA ERAKUNDE PUBLIKOAREN (Entitateak), urteko kontuak ikuskatu ditugu. Urteko kontu hauek, 2025eko abenduaren 31ko balantzeak, eta aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion galdu-irabazien kontuak, ondare garbiaren aldaketen egoera-orriak, diru-fluxuen egoera-orriak eta memoriak osatzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek, alderdi esanguratsu guztietan, Entitateak 2025eko abenduaren 31n zuen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela adierazten dute, eta baita aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion emaitzena eta diru-fluxuena ere, aplikagarria zaion finantza-informazioaren araudi-esparruarekin bat etorritik (memoriaren 2.a) oharrean adierazten dena), eta bereziki, bertan jasotako kontabilitate-printzipio eta arauekin bat etorritik.

Iritzia emateko oinarria

Ikuskaritza lana, Espainiako Sektore Publikoarentzat indarrean dagoen kontu-ikuskaritza jarduera erregulatzen duen araudiarekin bat etorritik egin dugu. Arau horien arabera ditugun erantzukizunak, aurrerago deskribatzen dira, *Urteko kontuen ikuskaritzaren inguruan, auditorearen erantzukizunak* atalean.

MEMORANDO DE CONCLUSIONES SOBRE LA
AUDITORÍA DE CUENTAS PÚBLICA DE LAS
CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE

A la Intervención General del AYUNTAMIENTO DE
SAN SEBASTIÁN:

Opinión

De acuerdo con los términos del encargo recibido, hemos auditado las cuentas anuales de ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE VIVIENDA (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra 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 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España. Nuestras responsabilidades 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 nuestro memorando de conclusiones.



Erakundearengandik independenteak gara, Espainiako Sektore Publikoaren urteko kontuen gure ikuskaritzan jarraitu beharreko etika eta independentzi-babesa eskakizunen arabera, Sektore Publiko horren kontu-ikuskaritzak arautzen dituen araudian xedatutakoarekin bat.

Lortu dugun ikuskaritza-ebidentziarekin, iritzia emateko oinarri nahikoa eta egokia dugula uste dugu.

Ikuskaritzaren gako nagusiak

Ikuskaritzaren gako nagusiak, gure iritzi profesionalaren arabera, epealdi honetako urteko kontuen gure ikuskaritzan adierazgarrienak izan diren gaiak dira. Gai hauek urteko kontuen gure ikuskaritzaren testuinguruan eta horiei buruzko gure iritzia osatzeko hartu dira kontuan, eta ez dugu gai hauei buruzko iritzi bereizirik ematen.

Gure ondorio memorandumean jakinarazi beharko liratekeen auditoretzako gako nagusirik ez daudela zehaztu dugu.

Enfasi-paragrafoa

Urteko kontuetako 1) oharra nabarmentzen dugu. Ohar horretan adierazten da Donostiako udalak, beren helburu sozialetik eratorrita, diru-laguntza arrunten eta kapital-diru-laguntzen bidez, entitateak garatutako jardueraren zati handi bat finantzatzen duela, ekitaldi ekonomiko bakoitzaren amaieran emaitza orekatua izan dadin. Egoera honetan, haien borondatearen arabera da entitatearen jarraipena. Egoera honek ez du gure kontu ikuskaritza publikoaren ondorio memoranduma aldatzen.

Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales para el Sector Público en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas de dicho Sector Público.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro memorando de conclusiones.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1) de las cuentas anuales en la que se indica cómo, derivado de su objeto social, el Ayuntamiento de Donosti-San Sebastián financia en una parte significativa, 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. En estas circunstancias, su continuidad depende de la voluntad de aquel. Nuestro memorando de conclusiones sobre la auditoría de cuentas pública no ha sido modificado en relación con esta cuestión.



Bestelako informazioa: kudeaketa-txostena

Bestelako informazioak 2025 ekitaldiko kudeaketa-txostena soilik biltzen du; beraz egitea Entitateko Lehendakartzaren erantzukizuna da eta ez dago urteko kontuen barne.

Urteko kontuei buruzko gure ikuskaritza-iritzia ez du bestelako informazioa kontuan hartzen. Bestelako informazioari buruz dugun erantzukizuna, kontu-ikuskaritzaren jardura arautzen duen araudiak eskatzen duenaren arabera, bestelako informazioa urteko kontuekin bat datorren ebaluatzean eta informatzean datza, aipaturako kontuen ikuskaritzan lortutako entitatearen ezagutzatik abiatuta eta bertan ebidentzia gisa lortutakoaz bestelako informaziorik sartu gabe. Era berean, bestelako informazioarekiko dugun erantzukizuna honen edukia eta aurkezpena aplikatzeko den araudiarekin bat datozen ebaluatzean eta informatzean datza. Egindako lanean oinarrituta, akats materialak daudela ondorioztatzen badugu, horren berri ematera behartuta gaude.

Egindako lanean oinarrituta, aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera, ez dugu ezer esateko bestelako informazioari buruz. Jasotzen duen informazioa 2025 ekitaldiko urteko kontuekin bat dator eta haren edukia eta aurkezpena aplikagarria den araudiarekin bat datoz.

Lehendakartzaren erantzukizuna urteko kontuei dagokionez

Lehendakartzaren erantzukizuna da erantsitako urteko kontuak egitea, Entitatearen ondarearen, finantza-egoeraren eta emaitzen irudi fidela adierazteko, Espainian entitateari aplikatu behar zaion finantza-informazioko arau-esparruekin bat etorriz, bai eta iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite materialik gabeko urteko

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de la Presidencia de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre la otra información. Nuestra responsabilidad sobre la otra información, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la otra información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad con respecto a la otra información consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la otra información. La información que contiene concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de la Presidencia en relación con las cuentas anuales

La Presidencia es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la



kontuak prestatu ahal izateko beharrezkotzat jotzen duten barne-kontrolarekin bat etorriz ere.

Urteko kontuak prestatzean, Lehendakartzaren erantzukizuna da funtzionamenduan dagoen enpresa bezala jarraitzeko erakundeak duen gaitasuna balioztatzea, funtzionamenduan dagoen enpresarekin zerikusia duten gaiak azalduz, eta funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa erabiliz; salbuespena izango da Lehendakartzak erakundea likidatzeko edo likidatzeko legezko betebeharra badu edo eragiketak eteteko asmoa duenean, edo beste aukera errealistarik ez dagoenean.

Urteko kontuen ikuskaritzaren inguruan, auditorearen erantzukizunak

Gure helburuak hauek dira: urteko kontuak, osotasunean hartuz, iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik ez duten arrazoizko segurtasuna lortzea eta, gure iritzia barneratzen duen kontu ikuskaritza publikoaren ondorio memorandumua igortzea.

Arrazoizko segurtasuna lortzea segurtasun maila-altua da, baina ez du bermatzen Espainian indarrean dagoen Sektore Publikorako kontu-ikuskaritzaren jardura erregulatzen duen araudiaren arabera egindako ikuskaritzak existitu daitekeen hutsegite esanguratsu bat beti antzeman dezakeenik. Hutsegiteak iruzurrengatik edo errakuntzengatik sor daitezke, eta materialtzat hartuko dira, baldin eta, bai banaka zein modu bateratuan hartuta, erabiltzaileek urteko kontuetan oinarrituta hartzen dituzten erabaki ekonomikoetan eragina izango dutela aurreikus badaiteke.

Kontu ikuskaritza publikoaren ondorio memorandum honen I. eranskinean zehatzago deskribatzen dira urteko kontuen ikuskaritzaren inguruan ditugun erantzukizunak. 6. eta 7. orrialdeetan biltzen den deskribapena, gure kontu ikuskaritza publikoaren ondorio memorandumaren barruan dago.

preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un memorando de conclusiones sobre la auditoría de cuentas pública que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este memorando de conclusiones sobre la auditoría de cuentas pública se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 siguientes, es parte



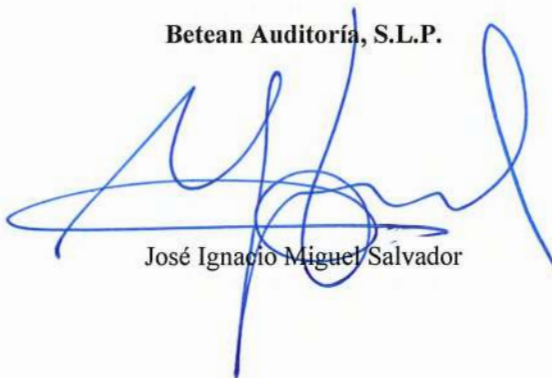
- 5 -

integrante de nuestro memorando de conclusiones sobre la auditoría de cuentas pública.

Donostian, 2026ko apirilaren 21ean

San Sebastián, a 21 de abril de 2026

Betean Auditoría, S.L.P.



José Ignacio Miguel Salvador



Kontu ikuskaritza publikoaren ondorio memorandumaren I. eranskina

Kontu ikuskaritza publikoaren ondorio memorandumean adierazitakoaz gain, eranskin honetan jasotako enkarguaren arabera emandako kolaborazio-zerbitzuari buruz ditugun erantzunkizunak jaso ditugu.

Espainiako Sektore Publikoarentzat indarrean dagoen kontu-ikuskaritza arautegia jarraituz egindako ikuskaritza lan guztian, eszeptizismoz eta irizpen profesionala aplikatuz jardun dugu. Baita ere:

- Urteko kontuetan, iruzurrengatik edo errakuntzengatik, hutsegite esanguratsuak egoteko arriskuak identifikatu eta balioztatu egiten ditugu; arrisku horiei erantzuna emateko prozedurak diseinatzen eta aplikatzen ditugu; eta ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu gure iritzia emateko oinarria izateko. Iruzurreragatik gerta daitekeen hutsegite esanguratsua ez antzemateko arriskua, errakuntzagaritako hutsegite esanguratsua ez antzematekoa baino handiagoa da, izan ere iruzurrak kolusioaren, faltutzearen, nahita egindako ez-egitearen, nahita egindako adierazpen okerren, edo barne-kontrolaren saihespenaren ondorioz izan daitezke.
- Ikuskaritzarako garrantzitsua den barne-kontrolaren ezagupena lortzen dugu, egoeraren arabera egokiak diren ikuskaritza-prozedurak diseinatzeko helburuarekin; eta ez, erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia emateko helburuarekin.
- Aplikatutako kontabilitate-politikak egokiak diren balioztatzen dugu; baita kontabilitate-estimazioen

Anexo I de nuestro memorando de conclusiones sobre la auditoría de cuentas pública

Adicionalmente a lo señalado en el memorando de conclusiones sobre la auditoría de cuentas pública, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto al servicio de colaboración prestado en los términos del encargo recibido.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones



arrazoigarritasuna eta Lehendakartzak emandako informazioa ere.

- Lehendakartzak funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa egoki erabili duen ondorioztatzen dugu; eta lortutako ikuskaritza-ebidentzian oinarrituta, entitateak funtzionamenduan dagoen enpresa bezala jarraitzeko duen gaitasuna zalantza esanguratsuak sor ditzaketen gertakari edo baldintzekin lotutako ziurgabetasun esanguratsurik dagoen edo ez ondorioztatzen dugu. Ziurgabetasun esanguratsua dagoela ondorioztatzen badugu, gure kontu ikuskaritza publikoaren ondorio memorandumean ohartarazi behar dugu urteko kontuetan honi buruz emandako informazioa edo, emandako informazioa ez bada egokia, iritzi-aldatua eman behar dugu. Gure ondorioak, kontu ikuskaritza publikoaren ondorio memorandumeko datara arte lortutako ikuskaritza-ebidentzian oinarritzen dira. Hala ere, etorkizuneko gertaeren edo baldintzen ondorioz, entitateak funtzionamenduan dagoen enpresa izatez utz dezake.
- Urteko kontuen aurkezpen globala, egitura eta edukia balioztatzen dugu, emandako informazioa barne; baita urteko kontuek transakzioak eta hauen inguruko gertaerak irudi fidela erakusteko moduan jasotzen dituzten ere.

Erakundeko Lehendakartzarekin harremanetan egoten gara, besteak beste, planifikatutako ikuskaritza noiz egin eta zer irismen izango duen jakiteko, ikuskaritzan azaldutako kontu nagusiak aztertzeke, bai eta ikuskaritzan aurkitutako barne kontrolaren edozein gabezia esanguratsuren harira ere.

Erakundeko Lehendakartzari jakinarazi zaizkion gaien artean, epealdi honetako urteko kontuen ikuskaritzan esanguratsuenak izan direnak zehaztu ditugu, horietatik baitira ikuskaritzaren gako nagusienak.

contables y la correspondiente información revelada por la Presidencia.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por la Presidencia, 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 memorando de conclusiones sobre la auditoría de cuentas pública 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 memorando de conclusiones sobre la auditoría de cuentas pública. 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 Presidencia 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 las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Presidencia de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones claves de la auditoría.



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

***2025 EKITALDIKO URTEKO KONTUAK
KUDEAKETA TXOSTENAREKIN BATERA***

***CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025
JUNTO CON EL INFORME DE GESTIÓN***



DONOSTIAKO ETXEGINTZA - ENPRESA ERAKUNDE PUBLIKOA

2025eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari
dagozkion Urteko Kontuak eta Kudeaketa
Txostena

**2025eko EKITALDIAREN AMAIERAKO BALANTZEA**

(eurotan)

AKTIBOA		Aktiboak Kontzeptual	2025eko 31koak	2024ko 12koak
A) AKTIBO EZ-KORRONTEA			151.791.093,22	153.619.827,91
I.	Ibilgetu ukdezina	4.1-7	55.135,56	55.709,18
	5. Aplikazio informatikoak		55.135,56	55.709,18
II.	Ibilgetu materiala	4.2-5	1.072.426,05	1.111.212,97
	1. Lursailak eta eraikuntzak		1.043.485,84	1.080.468,24
	2. Instalazio teknikoak eta bestelako ibilgetu materialak		28.940,21	30.744,73
III.	Higiezinetak inbertsioak	4.3-6	150.654.531,61	152.443.905,76
	2. Eraikuntzak (luzorua eta erakuntza)		148.908.198,84	152.224.486,39
	3. Abian diren eraikuntzak eta orubeen egokitzapena		1.746.332,77	219.419,37
V.	Epe luzerako finantza inbertsioak	4.5-9	9.000,00	9.000,00
	5. Bestelako finantza aktiboak		9.000,00	9.000,00
B) AKTIBO KORRONTEA			9.094.409,49	8.671.014,48
II.	Izakdnak	4.6-10	111.194,56	111.194,56
	4. Produktu amalkuak		111.194,56	111.194,56
III.	Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	4.5-9	5.924.479,20	4.923.278,08
	1. Salmeren eta zerbitzugintzen ondoriozko bezeroak, epe laburrera		838.842,13	835.429,22
	3. Hainbat zordun		3.411.737,40	2.847.745,07
	4. Langileak		1.740,00	4.380,00
	5. Zerga korrontearengatiko aktiboak		0,00	0,00
	6. Beste kreditu batzuk administrazio publikoekin		1.672.159,67	1.235.723,79
IV.	Taldeko enpresekiko eta elkarteekiko epe laburrerako inb.		1.918,54	1.472,13
	5. Bestelako finantza aktiboak		1.918,54	1.472,13
V.	Epe laburrerako finantza inbertsioak	4.5-9	651.679,68	2.850,79
	5. Bestelako finantza aktiboak		651.679,68	2.850,79
VI.	Epe laburreko periodifikazioak		31.023,69	42.289,19
VII.	Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak	4.5-9	2.374.113,82	3.589.929,73
	1. Diruzakntza		2.374.113,82	3.589.929,73
GUZTIRA AKTIBOA (A+B)			160.885.502,71	162.290.842,39

Erantsitako memorian jasotako oharra 2025eko abenduaren 31ko balantzearen zati dira

**2025eko EKITALDIAREN AMAIERAKO BALANTZEA**

(eurotan)

ONDARE GARBIA ETA PASIBOA		Memoriarak o oharrak	25-12-31n	24-12-31n berriro adierazita
A) ONDARE GARBIA			86.752.569,08	82.822.203,31
A-1)	Funts propioak	9	695.337,06	(1.312.596,42)
	V. Aurreko ekitaldien emaitzak		(4.180.531,56)	(4.716.595,74)
	Gerakina		4.083.541,77	3.551.430,45
	Aurreko ekitaldietako emaitza negatiboak		(8.264.073,33)	(8.268.026,19)
	VI. Bazkideen bestelako ekarpenak	9	3.453.060,00	2.871.888,00
	VII. Ekitaldiko emaitza		1.422.808,62	532.111,32
A-3)	Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	4.11-13	86.057.232,02	84.134.799,73
B) PASIBO EZ-KORRONTEA			65.347.706,17	71.157.833,14
	II. Epe luzerako zorrak	4.5-9	58.137.261,17	63.798.325,39
	2. Kreditu erakundeetako zorrak		47.337.229,66	52.471.765,25
	5. Bestelako finantza pasiboak		10.800.031,51	11.326.560,14
	V. Epe luzerako periodifikazioak	9	7.210.447,00	7.359.507,75
C) PASIBO KORRONTEA			8.785.225,46	8.310.805,94
	III. Epe laburrerako zorrak	4.5-9	5.950.015,66	6.467.934,97
	2. Kreditu erakundeetako zorrak		5.918.438,97	5.809.826,80
	5. Bestelako finantza pasiboak		31.576,69	688.108,17
	V. Merkataritza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak	4.5-9	2.686.149,05	1.693.810,22
	1. Epe laburrerako homitzaleak		1.569.444,07	479.728,42
	3. Hainbat hartzekodun		914.467,79	882.660,51
	4. Langileak (ordaintzeko dauden ordainsariak)		32.420,08	132,29
	6. Administrazio Publikoetako beste zor batzuk		156.908,80	129.063,48
	7. Bezeroen aurrerakdnak		12.908,31	202.225,52
	VI. Epe laburreko periodifikazioak		149.060,75	149.060,75
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)			160.885.502,71	162.290.842,39

Erantsitako memorian jasotako oharrak 2025eko abenduaren 31ko balantzearen zati dira



GALDU-IRABAZIEN KONTUA
2025eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona
(eurotan)

ERAGDKETA	Artikuluak	2025	2024
A) ERAGDKETA JARRAITUAK			
1. Negozio zifiraren zenbateko garbia	4.8-12	9.938.097,50	9.470.925,14
a) Salmentak		9.938.097,50	9.470.925,14
3. Enpresak bere aktiborako egindako lanak	12	1.542.413,40	586.494,53
4. Hornikuntzak		(1.612.116,93)	(151.306,53)
c) Beste enpresa batzuek egindako lanak		(1.612.116,93)	(151.306,53)
5. Beste ustiapen sarrerara batzuk	13	863.950,11	989.916,65
a) Sarrera osagarriak eta kudeaketa arrunteko bestelakoak		56.963,01	3.557,17
b) Ekitaldiaren emaitza txertatutako ustiapeneko dirulaguntzak		806.987,10	986.359,48
6. Langile gastuak	4.10	(2.504.141,41)	(2.405.324,63)
a) Soldatak, ordainsariak eta antzekoak		(1.916.640,50)	(1.806.254,45)
b) Gizarte kargak	12	(587.500,91)	(599.070,18)
7. Bestelako ustiapen gastuak	12	(4.611.779,29)	(5.605.328,19)
a) Kanpoko zerbitzuak		(3.929.453,80)	(4.686.672,08)
b) Tributuak		(566.483,63)	(594.146,76)
c) Merkataritza eragiketen ondoriozko horniduren galerak, nariadura eta aldakuntza	9,12	(115.841,84)	(325.064,01)
d) Kudeaketa arrunteko bestelako gastuak		(0,02)	554,66
8. Ibilgetuaren amortizazioa	5,6,7	(3.371.135,12)	(3.358.108,59)
9. Ibilgetu ez-finanziariko dirulaguntzen eta bestelako enagozpena	4.11-13	1.809.137,00	1.680.435,52
11. Ibilgetua besterentzearen ondoriozko emaitza eta nariadura	9	139.901,68	149.221,71
a) Nariadurak eta galerak		0,00	0,00
b) Besterentzearen ondoriozko emaitzak eta beste batzuk		139.901,68	149.221,71
Beste emaitza batzuk	12	34.759,18	47.333,87
A.1) USTIAPENAREN EMAITZA		2.229.066,12	1.404.259,48
12. Finantza sarrerak	12	1.153.767,71	1.743.713,03
b) Balore negoziagarriak eta bestelako finantza tresnak		1.153.767,71	1.743.713,03
a.1) Hirugarrenenak		16.510,63	45.335,16
a.2) Eusko Jaurlaritzarekin hitzartutako malleguen interesen ondoriozko dirulaguntzak		1.137.257,08	1.698.377,87
13. Finantza gastuak	12	(1.960.045,21)	(2.615.861,19)
b) Hirugarren batzuekiko zoren ondoriozkoak		(1.960.045,21)	(2.615.861,19)
A.2) FINANTZA EMAITZA		(806.277,50)	(872.148,16)
A.3) ZERGA AURREKO EMAITZAK		1.422.808,62	532.111,32
17. Mozkinen gaineko zergak			
A.4) ERITALDIAREN EMAITZA		1.422.808,62	532.111,32

Erantsitako memorian jasotako oharrek 2025eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiako Galdu-irabazien kontuaren zati dira

**AITORTUTAKO DIRU SARREREN ETA GASTUEN EGOERA ORRIA**2025eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona
(eurotan)

	Memoriarak o oharra	2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia berriro adierazia
A) Galdu-irabazien kontuaren emaitza.		1.422.808,62	532.111,32
Ondare garbiri zuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak			
III. Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	13	3.731.569,29	5.482.862,95
V. Zerga efektua.	13		
B) Ondare garbiri zuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak guztira (I+II+III+IV+V).		3.731.569,29	5.482.862,95
Galdu-irabazien kontura egindako transferentziak			
VII. Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	13	(1.809.137,00)	(1.680.435,52)
IX. Zerga efektua.	13		
C) Galdu-irabazien kontura egindako transferentziak guztira (VI+VII+VIII+IX)		(1.809.137,00)	(1.680.435,52)
AITORTUTAKO DIRU SARREREN ETA GASTUEN GUTIZKOA (A + B + C)		3.345.240,91	4.106.611,02

ONDARE GARBIAREN ALDAKETEN EGOERA ORRI GUZTIZKOA
2025eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona
(eurotan)

	Aurreko ekit. emaitzak	Bazkideen bestelako ekarpenak	Ekitaldiaren emaitza	Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak	GUZTIRA
A 2023KO AZKEN SALDOA Berriro adierazia	(4.666.820,23)	1.613.502,39	-	80.332.372,30	77.279.054,46
B SALDO DOITUA, 2024. URTEAREN HASIERA Berriro adierazia	(4.666.820,23)	1.613.502,39	-	80.332.372,30	77.279.054,46
I. Aitortutako diru sarrerak eta gastuak, guztira	-	-	532.111,32	3.802.427,43	4.334.538,75
II. Eragiketak bazkideekin edo jabeekin	-	-	-	-	-
7. Beste eragiketa batzuk bazkideekin edo jabeekin	-	1.258.385,61	-	-	1.258.385,61
III. Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk	(49.775,51)	-	-	-	(49.775,51)
C 2024KO AZKEN SALDOA Berriro adierazia	(4.716.595,74)	2.871.888,00	532.111,32	84.134.799,73	82.822.203,31
D SALDO DOITUA, 2025. URTEAREN HASIERAN	(4.716.595,74)	2.871.888,00	532.111,32	84.134.799,73	82.822.203,31
I. Aitortutako diru sarrerak eta gastuak, guztira	-	-	1.422.808,62	1.922.432,29	3.345.240,91
II. Eragiketak bazkideekin edo jabeekin					
4. Mozkinaren banaketa	532.111,32	-	(532.111,32)	-	-
7. Beste eragiketa batzuk bazkideekin edo jabeekin	-	581.172,00	-	-	581.172,00
III. Ondare garbiaren beste aldaketa batzuk	3.952,86	-	-	-	3.952,86
E SALDOA, 2025. URTEAREN AMAIERAN	(4.180.531,56)	3.453.060,00	1.422.808,62	86.057.232,02	86.752.569,08



ESKUDIRU FLUXUEN EGOERA ORRIA
2025eko abenduaren 31n amaitutako ekitaldiari dagokiona

		Memoriarak o oharak	25-12-31n	24-12-31n Berriro adierazita
A) USTIAPEN JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK				
1.	Ekitaldiaren emaitza zergen aurretik		1.422.808,62	532.111,32
2.	Emaitzaren doikuntzak		1.686.289,43	1.888.525,76
a)	Ibilgelauren amortizazioa (+)	5,6,7	3.371.135,12	3.358.108,59
b)	Harriduragatik egindako balio zuzenketak (+/-)		115.841,84	325.064,01
d)	Dirugintzak egortzea (-)	13	(2.616.124,10)	(2.666.795,00)
e)	Baja eta ibilgela besterentzearen ondoriozko emaitzak (+/-)	5	9.159,07	0,00
g)	Finantza sarrierak (-)	12	(1.153.767,71)	(1.743.713,03)
h)	Finantza gastuak (+)	12	1.960.045,21	2.615.861,19
3.	Kapital korrontearen aldatzea		(1.533.258,09)	(2.968.142,41)
b)	Zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk (+/-)	9	(1.114.042,83)	(451.409,63)
c)	Beste aktibo korronte batzuk (+/-)	9	(637.563,39)	(4.902,65)
d)	Hartzekodunak eta ordaindu beharreko beste kontu batzuk (+/-)	9	992.338,83	(92.332,33)
e)	Beste pasibo korronte batzuk (+/-)		(774.000,70)	(2.419.497,80)
4.	Ustiapen jardueren beste eskudiru fluxu batzuk		(617.698,53)	(657.370,56)
a)	Interesen ordainketak (-)	12	(1.771.466,24)	(2.401.083,59)
c)	Interesen kobrantzak (+)	12	1.153.767,71	1.743.713,03
5.	Ustiapen jardueren eskudiru fluxuak (+/- 1+/-2+/-3+/-4)		958.131,43	(1.204.875,89)
B) INBERTSIO JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK				
6.	Inbertsioengatiko ordainketak (-)		(1.576.983,52)	(629.039,27)
b)	Ibilgela udeztina	7	(23.042,84)	(25.994,33)
c)	Ibilgela materiala	5	(11.080,67)	(14.217,55)
d)	Higiezinetako inbertsioak	6	(1.542.413,40)	(586.494,53)
g)	Beste aktibo batzuk		(446,41)	(2.332,86)
7.	Desinbertsioengatiko kobrantzak (+)		21.977,48	
d)	Higiezinetako inbertsioak		21.977,48	
8.	Inbertsio jardueren eskudiru fluxuak (7-6)		(1.555.006,04)	(629.039,27)
C) FINANTZAKETA JARDUEREN ESKUDIRU FLUXUAK				
9.	Ondare tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak		5.119.728,39	7.727.608,04
a)	Bazkideen ekarpena		581.172,00	1.258.385,61
e)	Jasotako dirugintzak, dohaintzak eta legatuak (+)	13	4.538.556,39	6.469.222,43
10.	Finantza pasiboko tresnengatiko kobrantzak eta ordainketak		(5.738.669,69)	(5.703.950,00)
a)	Jaukipena			
2.	Kreditu erakundeetako zorrak (+)	9	771.747,60	0,00
b)	Itzulketak eta amortizazioak:			
2.	Kreditu erakundeetako zorrak (-)	9	(5.792.399,96)	(5.703.950,00)
4.	Beste zor batzuk (-)	9	(718.017,33)	0,00
12.	Finantzaketa jardueren eskudiru fluxuak (+/-9+/-10-11)		(618.941,30)	2.023.658,04
D) TRUKETASEN ALDAKETEN ERAGINA				
E) ESKUDIRUAREN EDO BALIOKIDEEN GEHIRUNTZA/MURRIZKETA GARBIA				
(+/-5+/-8+/-12+/-D)			(1.215.815,91)	189.742,88
Eskudirua edo balioakideak ekitaldiaren hasieran			3.589.929,73	3.400.186,85
Eskudirua edo balioakideak ekitaldiaren amaieran			2.374.113,82	3.589.929,73



2025EKO ABENDUAREN 31N AMAITUTAKO URTEKO EKITALDIARI DAGOKION MEMORIA

1. OHARRA.- ENPRESAREN JARDUERA

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

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

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

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

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



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

Gaur egun Donostian du egoitza soziala, Miramar jauregian.

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

2. OHARRA.- URTEKO KONTUAK AURKEZTEKO OINARRIAK

2.1.- Irudi zehatza

2025eko ekitaldiko urteko kontuak Erakundearen kontabilitate erregistroetatik lortu dira, eta Kontabilitate Plan Orokorrearekin (Kontabilitate Plan Orokorra onartzen duen azaroaren 16ko 1514/2007 Errege Dekretuaren bidez onartua), 1159/2010 Errege Dekretuaren bidez hari aplikatutako aldaketekin eta kontabilitate arloan indarrean dauden gainerako lege xedapeneekin bat etorri aurkeztu dira, eta Erakundearen ondarearen, finantza egoeraren eta emaitzen irudi zehatza erakusten dute, baita eskudiru fluxuen egoera orrian sartutako fluxuen egiazkotasuna ere.



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

2025eko ekitaldiari dagozkion Urteko Kontuak, Erakundeko Lehendakariak aurkeztuak, Erakundearen Administrazio Kontseiluak onar ditzan aurkeztuko dira. Kontu horiek inolako aldaketarik gabe onartuko direla uste da.

2.2.- Kontabilitate printzipioak

2025eko ekitaldiko urteko kontuak egiteko, indarrean dagoen merkataritza legeriari jarraitu zaio —legeria hori jasota dago Merkataritza Kodean, azaroaren 16ko 1514/2007 Errege Dekretuak onartutako Kontabilitate Plan Orokorrean eta 2010eko martxoaren 25eko EHA/733/2010 Aginduan, egoera jakin batzuetan jarduten duten enpresa publikoen kontabilitate alderdiak onartzen dituenen—, eta, bereziki, Memoriaren 3. oharrean deskribatutako erregistro eta balorazio arauak jarraitu zaie.

2.3.- Ziurgabetasuna baloratzearen eta estimatzearen alderdi kritikoak

Erakundeak 2025eko ekitaldiko urteko kontuak prestatu ditu funtzionatzen ari den enpresaren printzipioaren arabera, eta ez dago hurrengo ekitaldian aktiboen eta pasiboen balioan aldaketa esanguratsurik eragin dezakeen inolako arrisku garrantzitsurik.

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

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

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

Hala ere, urteko kontu hauek prestatzeko datan, ez da espero zenbatespenetan aldaketa nabarmenik egitea; beraz, ez dago 2025eko abenduaren 31n onartutako aktiboen eta pasiboen balioetara nabarmen egokitzeko aukerarik.

2.4.- Informazioa alderatzea

Alderatze aldera, urteko kontuek —egoera balantzearen, galdu-irabazien kontuaren, ondare garbiaren aldaketen egoera orriaren eta eskudiru fluxuen egoera orriaren partida bakoitzarekin batera—, 2025eko ekitaldiko zifrez gain, aurreko ekitaldiari dagozkionak aurkezten dituzte. Era berean, 2025eko ekitaldiari buruzko memoria honetan biltzen den informazioa 2024ko ekitaldiari buruzko informazioarekin alderatzeko helburuarekin aurkezten da.



2.5. – Partidak multzokatzea

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

2.6.- Zenbait partidatan jasotako elementuak

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

2.7.- Kontabilitate irizpideetan izandako aldaketak

Urteko kontu hauei dagokien ekitaldian, irizpideak aldatu dira hainbat erakundek emandako kapitaleko dirulaguntzen kontabilitate erregistroari dagokionez, eta erabaki da zerga geroratuaren pasiboak kapitaleko dirulaguntzetara intsuldatzea, zerga ondorioz ez duten dirulaguntzetarako. Irizpide aldaketa horiek atxikitako balantzearen eraginpeko epigrafeen zifra konparatiboetan izan duten eragina ondorengo taulan erakusten da:

Kontzeptua	2024/12/31	Eurotan	
		2024/12/31	
		berriro adierazia	
A-3) Jasotako diru laguntzak, dohaintzak eta legatuak	76.398.303,50	84.134.799,73	
IV. Zerga geroratuaren ondoriozko pasiboak	7.736.496,23	0,00	

2.8.- Akatsen zuzenketa

2025eko ekitaldian, aurreko ekitaldietan 192.879,39 eurogatik eta 196.832,25 eurogatik, hurrenez hurren, kontabilizatu behar ziren gastuak eta sarrerak erregistratu dira, beste erreserba batzuen kargura eta haiei ordainduta. Horren ondorioz, efektu garbi gisa, ekitaldi honetan erreserbak 3.952,86 euro gehitu dira.

2.9.- Garrantzia erlatiboa

Memoria honetan, finantza egoeren edo beste gai batzuen partidei buruz banakatu beharreko informazioa zehaztean, Erakundeak 2025eko ekitaldiko Urteko Kontuei buruzko garrantzi erlatiboa kontuan hartu du, Kontabilitate Plan Orokorraren Esparru Kontzeptualaren arabera.



3. OHARRA. – EMAITZEN APLIKAZIOA

Administratzaileek Administrazio Kontseiluan onartzeko proposatuko duten ekitaldiko emaitza aplikatzeko proposamena hau da:

	2025	2026
Banaketa oinarria		
Ekitaldiaren emaitza	1.422.808,62	532.111,32
Aplikazioa		
Aurreko ekitaldien emaitzak	1.422.808,62	532.111,32

4. OHARRA.- ERREGISTRATZEKO ETA BALORATZEKO ARAUAK

Kontabilitate Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera, 2025eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldirako Erakundeak erregistratzeko eta baloratzeko erabili dituen arau nagusiak honako hauek izan dira:

4.1.- Ibilgetu ukiezina

Epigrafe honetan jasotzen dira Erakundearen kudeaketarako beharrezkoak diren aplikazio informatikoak. Ibilgetu ukiezina bere kostuaren arabera baloratuko da hasiera batean, dela erosketa prezioa, dela produkzio kostua.

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

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

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

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

4.2.- Ibilgetu materiala

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erakundeak balio bizitzako amortizazioaren 50 urteko irizpide bateratuari eutsi izan balio, amortizazio metatua 16.664,21 euro murriztuko zen 2025eko abenduaren 31n.

2025eko eta 2024ko ekitaldietan, Erakundeak ez du balio narriaduraren ondoriozko zenbatekorik erregistratu.



4.3.- Higiezinetakako inbertsioak

Partida honetan, errentamendura zuzentzen diren higiezinak sartzeaz gain, azalera eskubidean eta biztantezko eskubidean lagatako higiezinak eta alokatzeko dituen garajeak ere sartzen dira.

Higiezin inbertsioak produkzio kostuan baloratzen dira, eta higiezin horiek funtzionatzeko baldintzetan jarri aurretik sortzen diren finantza gastuak gastu handiago gisa aintzat hartzen dira —gastu horiek inbertsio hori egiteko zuzenean erabiltzen diren maileguei dagozkie—.

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

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

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

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

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

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

Erakundeak balio bizitzako amortizazioaren 50 urteko irizpide bateratuari eutsi izan balio, amortizazio metatua 234.727,02 euro gehituko zen 2025eko abenduaren 31n.

2025eko eta 2024ko ekitaldietan, Erakundeak ez du balio narriaduraren ondoriozko zenbatekorik erregistratu.



4.4.- Errentamenduak

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

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

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

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

4.5.- Finantza tresnak

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

a) Finantza aktiboak:

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

b) Finantza pasiboak:

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

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



- Epe luzerako eta laburrerako finantza inbertsioak

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- **Finantza aktiboen baja**

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

Finantza aktiboari baja ematen zaionean, egotzi daitezkeen transakzio kostuetatik jasotako kontraprestazio garbiaren eta aktiboaren liburuetaiko balioaren arteko aldeak —gehi zuzenean ondare garbian aintzatesitako edozein zenbateko metatuk— zehazten du aktibo horri baja ematean sortutako irabazia edo galera —hori gertatzen den ekitaldiko emaitzaren parte da—.

Aitzitik, Erakundeak ez die baja ematen finantza aktiboei, eta jasotako kontraprestazioaren zenbateko bereko finantza pasibo bat aitortzen du, bere jabetzari lotutako arriskuak eta mozkinak funtsean atxikitzen diren finantza aktiboen lagapenetan.

- **Eskudirua eta bestelako bitarteko likido baliokideak**

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

- **Finantza pasiboak**

Finantza pasiboak, baloratzeko, kategorian hauetakoren batean sartzen dira:

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

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



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

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

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

- **Negoiazteko mantentzen diren pasiboak dira.**

- **Hasierako aitortpena egin zenetik, eta modu ezeztazinean, erakundeak galdu-irabazien kontuan aldaketekin zentzuzko balioan kontabilizatzeko izendatu dituen pasiboak dira, betiere izendapen horrek kontabilitate araudian ezarritako helburua betetzen badu.**

- **Aukeran eta modu ezeztazinean, kategoría honetan sar daitezke osorik KPOn ezarritako betekizunei lotutako finantza pasibo hibridoak.**

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

- **Geroagoko balorazioa:** Galdu-irabazien kontuan aldaketak dituen zentzuzko balioa.

- **Finantza pasiboen baja**

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

- **Entregatutako eta jasotako fidantzak**

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

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



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

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

- Zentzuzko balioa

Zentzuzko balioa aktibo bat saltzeagatik jasotzen den prezioa da, edo balorazio datan merkatuko parte hartzaileen arteko transakzio ordenatu baten bidez pasibo bat transferitzeko edo kitatzeko ordaintzen dena. Zentzuzko balioa zehazten da inolako kenkaririk egin gabe besterentzeagatik edo beste bitarteko batzuk erabiltzeagatik sor litezkeen transakzio kostuengatik. Ez da, inola ere, zentzuzko balioetat hartuko bortxazko, presazko edo nahi gabeko likidazio egoera baten ondoriozko transakzio baten emaitza. Oro har, zentzuzko balioan baloratutako finantza tresnen balorazioa egitean, Erakundeak merkatuko balio fidagarri baten arabera kalkulatzeko du balio hori, eta merkatu aktibo batean kotizatutako prezioa da zentzuzko balio horren erreferentziarik onena. Merkatu aktiborik ez duten tresnetarako, zentzuzko balioa lortzen da balorazio ereduak eta teknikak aplikatuta.

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

4.6.- Izakinak

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

Izakinaren gaineko zeharkako zergak eskuratzen diren prezioan edo produkzio kostuan soilik gehituko dira, Ogasun Publikoak zuzenean berreskuratu ezin dituenean.

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

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

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

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

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



4.7.- Mozkinen gaineko zergak

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

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

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

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

2025eko ekitaldirako Sozietateen gaineko Zerga 2/2014 Foru Arauaren arabera likidatu da.

4.8.- Sarrerak eta gastuak

- Alderdi komunak.

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

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

- Balorazioa.

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

Bezeroei egindako deskontuak aitortzen dira deskontuak emateko zehaztu diren baldintzak betetzea posible den unean, eta salmenten ondoriozko sarrerren murrizketa gisa onartzen dira.

Etorkizuneko salmenten konturako aurrerakinak jasotako balioaren arabera baloratuta agertuko dira.



4.9.- Hornidurak eta kontingentziak

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

4.10.- Langile gastuak erregistratzeko eta baloratzeko erabilitako irizpideak

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

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

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

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

4.11.- Dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak

Itzultzekoak ez diren kapitaleko dirulaguntzak emandako zenbatekoaren arabera baloratzen dira. Hasiera batean, ondare garbiari zuzenean egotzitako sarrera gisa aitortzen dira eta emaitzei egozten zaizkie, salbu eta dirulaguntza horiekin finantzatutako aktiboek aldi horretan izandako balio galeraren proportzioan balioa galtzen ez duten aktiboak badira. Halakoetan, horiek inbentarioan baja ematen diren edo besterentzen diren ekitaldiaren emaitzari egotziko zaizkio. Itzul daitezkeen dirulaguntzen izaera duten bitartean, dirulaguntza bihur daitezkeen epe luzerako zor gisa kontabilizatzen dira.

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

4.12. Elkarri lotutako aldean arteko transakzioetan erabilitako irizpideak

Urteko kontuak prestatzerakoan, taldeko enpresekiko saldotzat hartu dira Donostiako Udalarekin, Erakundearen bazkide bakarrarekin, izandakoak. Erakundeak araudi autonomikoan markatutako balioerik lotutako errentamendu eragiketak egiten ditu.

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

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

**4.13. Saltzeko mantendutako aktibo ez-korranteak.**

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

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

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

5. OHARRA.– IBILGETU MATERIALA

2025eko eta 2024ko ekitaldietan honako mugimendu hauek erregistratu dira ibilgetu materialaren kontuetan eta haiei dagozkien amortizazio metatuetan:

ibilgetu materiala	Saldoa 2025/12/31n	Sarrerak	Irteerak	Saldua 2025/12/31n
Lurrak	847.480,49			847.480,49
Higiezinak	2.831.697,90			2.831.697,90
Instalazio teknikoak eta makineria	0,00			0,00
Altzariak	148.929,52			148.929,52
Informatika tresneria	89.891,46	7.767,75		97.659,21
Bestelako ibilgetu materiala	22.090,74	3.313,12		25.403,86
Kostua guztira	3.940.090,11	11.080,87	0,00	3.951.170,98

Higiezinak	2.598.710,15	36.982,40		2.635.692,55
Instalazio teknikoak eta makineria	0,00			0,00
Altzariak	136.315,35	3.417,44		139.732,79
Informatika tresneria	75.470,11	7.582,00		83.052,11
Bestelako ibilgetu materiala	18.381,53	1.885,95		20.267,48
Amortizazio metatua guztira	2.828.877,14	49.867,79	0,00	2.878.744,93

2025eko ekitaldiako balio partila	1.111.212,97			1.072.426,05
--	---------------------	--	--	---------------------



ibilgetu materiala	Saldoa 2024/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Saldoa 2024/12/31n
Lurrak	847.480,49			847.480,49
Higiezinak	2.831.697,90			2.831.697,90
Instalazio teknikoak eta makineria	0,00			0,00
Altzariak	139.508,64	9.420,88		148.929,52
Informatika tresneria	85.094,79	4.796,67		89.891,46
Bestelako ibilgetu materiala	22.090,74			22.090,74
Kostua guztira	3.925.872,56	14.217,55	0,00	3.940.090,11

Higiezinak	2.519.808,02	78.902,13		2.598.710,15
Instalazio teknikoak eta makineria	0,00			0,00
Altzariak	132.586,24	3.729,11		136.315,35
Informatika tresneria	67.117,15	8.352,96		75.470,11
Bestelako ibilgetu materiala	16.444,87	1.936,66		18.381,53
Amortizazio metatua guztira	2.735.956,28	92.920,86	0,00	2.828.877,14

2024ko abenduaren 31n balio garbia	1.189.916,28			1.111.212,97
---	---------------------	--	--	---------------------

2025eko abenduaren 31n eta 2024ko abenduaren 31n, hauxe da ustiapenari lotzen ez zaizkion ibilgetu materialeko elementuen xehetasuna:

Zuzenean eraginpean ez dagoen ibilgetu materiala	Kontabilitate balioa	25/12/31ko amortizazio metatua	24/12/31ko amortizazio metatua
Konstituzio Plazako lokala	358.863,26	193.474,89	188.042,96
Baroja inprimategiko lokala	597.401,20	135.225,25	129.131,76
Fermin Calbeton kaleko higiezina	2.303.755,85	2.023.700,23	2.004.908,95
Bertsolari Txirrita 22ko lokala	287.171,28	194.087,60	189.520,83
Bertsolari Txirrita 22ko lokala	101.989,80	68.930,83	67.308,93
Bertsolari Txirrita 24ko lokala	29.997,00	20.273,75	19.796,72
Zuzenean ustiapenaren eraginpean ez dagoen ibilgetu materiala (GUZTIRA)	3.679.178,39	2.635.692,55	2.598.710,14

2015eko urtarrilaren 9an Donostiako Udaleko Gobernu Batzarrak hau erabaki zuen:

1.- Etxegintzak, Donostiako Udalaren izenean eta udal zerbitzu administratiboetarako, atxikitzea Konstituzio Plazako 1 zenbakiko beheko solairuaren eta behegainaren erabilera eta Baroja inprimategi gisa deskribatutako lokalaren erabilera. 2025eko abenduaren 31n ondasun horien kontabilitate balio garbia 627.564,32 eurokoa zen eta 2024ko abenduaren 31n 639.089,74 eurokoa.

Horrez gain, Erakundeak dohainik laga die zenbait higiezin erabilera Donostiako Udalaren Kultura Sailari, Correosi eta Udalarari berari. 2025eko abenduaren 31n higiezin horien kontabilitate balio garbia 415.921,52 eurokoa zen eta 2024ko abenduaren 31n 441.378,50 eurokoa.



Ekitaldi itxieran erabat amortizatuta daude:

	2022	2021
Altzariak	133.944,62	124.214,51
Informatika ekipoak	65.130,23	60.742,79
Bestelako ibilgetua	19607,16	240,57
GUZTIRA	218.681,99	185.197,87

Erakundeak ez dio baja eman 2025eko eta 2024ko ekitaldietan ekitaldiko emaitzari inolako ekarpenik egin dion ibilgetu materialeko ezein partidari.

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

6. OHARRA.- HIGIEZINETAKO INBERTSIOAK

2025eko eta 2024ko ekitaldietan honako mugimendu hauek erregistratu dira higiezinetao inbertsioen kontuetan eta haiei dagozkien amortizazio metatuetan:

Higiezinetao inbertsioak	Saldoa 2024/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Birsalikapena	Saldoa 2024/12/31n
Errentamendurako higiezinak	177.357.652,61	-	30.055,26	-	177.327.597,35
Azalera eskubidean lagatako higiezinak	9.836.428,24	-	-	-	9.836.428,24
Bizitantze eskubidean lagatako higiezinak	13.325.013,34	-	25.351,89	-	13.299.661,45
Abian diren eraikuntzak eta aurrerakinak	203.919,37	1.542.413,40	-	-	1.746.332,77
Epe luzeerako hornitzaileentzako aurrerakinak	15.500,00	-	-	-	15.500,00
Kostua guztira	200.738.513,56	1.542.413,40	55.407,15	-	202.225.519,81
Amortizazio metatua guztira	48.294.607,80	3.300.651,00	24.270,60	-	51.570.988,20
2025eko ekitaldiko balio garbia	152.443.905,76				150.654.531,61

Higiezinetao inbertsioak	Saldoa 2023/01/01ean	Sarrerak	Irteerak	Birsalikapena	Saldoa 2023/12/31n
Errentamendurako higiezinak	176.809.789,41	-	33.185,15	581.048,35	177.357.652,61
Azalera eskubidean lagatako higiezinak	9.836.428,24	-	-	-	9.836.428,24
Bizitantze eskubidean lagatako higiezinak	13.325.013,34	-	-	-	13.325.013,34
Abian diren eraikuntzak eta aurrerakinak	198.473,19	586.494,53	-	-581.048,35	203.919,37
Epe luzeerako hornitzaileentzako aurrerakinak	15.500,00	-	-	-	15.500,00
Kostua guztira	200.185.204,18	586.494,53	33.185,15	0,00	200.738.513,56
Amortizazio metatua guztira	45.076.845,29	3.240.608,62	22.846,11		48.294.607,80
2024ko ekitaldiko balio garbia	155.108.358,89				152.443.905,76



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

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

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

Higiezin horien barruan sartzen dira, halaber, Erakundeak sustatutako babes ofizialeko etxebizitzak, 75 urterako lagatzen direnak azalera eskubidean. Horixe da, hain zuzen ere, Etxadiko sustapenaren kasua, 1995. urtean, baita Zubietako sustapenaren kasua ere, 2007an.

Biztantze eskubidean lagatako higiezinak bat datoz adinekoentzako aldi baterako bizitokiekin, eta higiezin horien erabilera lagatzen da erabiltzailearen ekarpen ekonomiko baten truke. Ekarpene hori ostatu erabilerari uzten zaion unean itzuliko da. Donostiako Udalarilagatako adinekoentzako aldi baterako bizilekuak, bestalde, 2009tik aurrera agertzen dira jasota, hain zuzen ere Administrazio Kontseiluak onartzen duenean gainerako aldi baterako bizitokien baldintza beretan biztantze eskubidean lagatzen direla.

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

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

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

7. OHARRA.- IBILGETU UKIEZINA

2025eko eta 2024ko ekitaldietan honako mugimendu hauek erregistratu dira ibilgetu ukiezinaren kontuetan eta haiei dagozkien amortizazio metatuetan:

ibilgetu ukiezina	Saldoa 2025/01/01ean	Sarrerak	Saldoa 2025/12/31n
Aplikazio informatikoak	294.093,41	23.042,84	317.136,25
Kostua guztira	294.093,41	23.042,84	317.136,25
Aplikazio informatikoak	238.384,23	23.616,46	262.000,69
Amortizazio metatua guztira	238.384,23	23.616,46	262.000,69
2025eko ekitaldiro balio gardia	55.709,18	*	55.135,56



Indigero okerria	Saldoa 2024/01/01ean	Sarritan	Saldoa 2024/12/31an
Aplikazio informatikoak	268.099,08	25.994,33	294.093,41
Kostua guztira	268.099,08	25.994,33	294.093,41

Aplikazio informatikoak	213.805,12	24.579,11	238.384,23
Amortizazio metatua guztira	213.805,12	24.579,11	238.384,23

2025eko ekitaldi bakoaren	24.579,11		24.579,11
---------------------------	-----------	--	-----------

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

	ZENBATEROA 2025	ZENBATEROA 2024
Aplikazio informatikoak	204.612,66	182.862,44
GUZTIRA	204.612,66	182.862,44

Erakundeak ez dio baja eman 2025eko eta 2024ko ekitaldietan ekitaldiko emaitzari inolako ekarpenik egin dion ibilgetu ukiezinerako ezein partidari.

8. OHARRA.- ERRENTAMENDUAK ETA ANTZEKO BESTE ERAGIKETA BATZUK

• 8.1 ERRENTAMENDU OPERATIBOAK

Erakundeak alokatzen dituen errentamendu operatiboei buruzko informazioa honako hau da:

Errentamendu operatiboak: Errentatzailearen informazioa	2025eko ekitaldi	2024ko ekitaldi
Etorkizuneko gutxileneko kobrantzen zenbatekoa errentamendu operatibo ezeztazainengatik		
_ Urte bat arte	8.733.595,39	6.290.808,07
_ Bat eta bost urte artean	11.039.945,68	7.952.072,01
_ Bost urte baino gehiago	7.861,09	5.662,34

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

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



Erakundea errentadun den errentamendu operatiboetarako buruzko informazioa honako hau da:

Errentamendu operatiboak: Errentariaren informazioa	2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia
Etorkizuneko gutxieneko ordainketen zenbatekoa errentamendu operatibo ezeztaz ingatik		
_ Urte bat arte	107.895,07	142.525,05
_ Bat eta bost urte artean	174.688,27	352.627,47
Ekitaldiaren itxieran, ezeztatu ezin diren azpierrete errentamendu operatiboengatik jasotzea espero diren etorkizuneko gutxieneko kobrantzen zenbateko osoa	45.007,13	51.668,62
Errentamenduen ondoriozko gutxieneko ordainketak, aldiko gastu gisa aitortuak. Azpierrete errentamendu kuota, aldiko diru sarrera gisa aitortuak	190.311,58	181.558,08
	45.007,13	27.135,32

Alokairuak honako hauei dagozkie:

	Data	Irteerak	Errentak	Errentaren	Zenbatekoa
Miramar jauregiaren alokairua	2023/10/04	4 urte	urte bateko aldi 1	2028/10/04	6.462,00
San Martzial alokairua	2019/11/13	2 urte	bi urteko aldiak 6 urte arte	2025/11/13	6.480,18
BIM ezartzeko softwarea	2024/08/26	3 urte	Urtero	2027/08/26	6.016,63
Autoen renting-a	2024/05/10	4 urte	Urtero	2028/05/09	2.027,87

9. OHARRA. – FINANTZA TRESNAK

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

- Balantzearekin lotutako informazioa:

a) Finantza aktiboen eta pasiboen kategoriak

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

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

Hau da finantza aktibo ez-korrente mota bakoitzerako ekitaldiko mugimenduen analisia:

	Kredituak, deribatuak eta beste batzuk	GUZTIRA
2024ko ekitaldiaren hasierako saldoa	9.000,00	9.000,00
2024ko ekitaldiaren amaierako saldoa	9.000,00	9.000,00
2025eko ekitaldiaren amaierako saldoa	9.000,00	9.000,00

Gordailututako finantza bati dagokion zenbatekoa erregistratzen da kreditu, deribatu eta bestelakoetan. Erakundearen epe luzeko balantzearen aktiboaren finantza tresnei buruzko informazioa, kategorien arabera sailkatuta, honako hau da:



		MOTAK			
		Kredituak, Deribatutako aktiboak eta besterak		GUZTIRA	
		2023ko ekit.	2024ko ekit.	2023ko ekit.	2024ko ekit.
KATEGORIAK	Galdututako irabazietan aldaketak dituzten zentzuzko balioko aktiboak. Horietatik:				
	– Negoziazio zorroa				
	– Izendatuak				
	– Beste batzuk				
	Finantza aktiboak kostu amortizatuan	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
	Finantza aktiboak kostuan				
	Ondare garbian aldaketak dituzten zentzuzko balioko aktiboak				
	Estalduraren deribatutak				
	GUZTIRA	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00

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

		MOTAK			
		Kredituak, Deribatutako aktiboak eta besterak		GUZTIRA	
		2023ko ekit.	2024ko ekit.	2023ko ekit.	2024ko ekit.
KATEGORIAK	Galdututako irabazietan aldaketak dituzten zentzuzko balioko aktiboak. Horietatik:				
	– Negoziazio zorroa				
	– Izendatuak				
	– Beste batzuk				
	Finantza aktiboak kostu amortizatuan	6.576.158,88	4.926.128,87	6.576.158,88	4.926.128,87
	Finantza aktiboak kostuan				
	Ondare garbian aldaketak dituzten zentzuzko balioko aktiboak				
	Estalduraren deribatutak				
	GUZTIRA	6.576.158,88	4.926.128,87	6.576.158,88	4.926.128,87

	25-12-31n	24-12-31n
Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	5.924.479,20	4.923.278,08
Salmenta eta zerbitzugintzako bezeroak	838.842,13	835.429,22
Hainbat zordun	3.411.737,40	2.847.745,07
Langileak	1.740,00	4.380,00
Beste kreditu batzuk administrazio publikoekin	1.672.159,67	1.235.723,79
Epe laburrerako finantza inbertsioak	651.679,68	2.850,79
Bestelako finantza aktiboak	651.679,68	2.850,79



"Salmenta eta zerbitzugintzako bezeroak" atalean kreditu, deribatu eta bestelakoetan, 2025eko abenduaren 31n ordaindu gabe zeuden alokairu ordainagiriak nabarmentzen dira — 4.312.299,99 eurogatik—. Horiek 3.473.457,86 eurotan narriatuta daude.

"Hainbat zordun" epigrafeko zenbateko nagusi gisa dago Donostiako Udalaren 3.308.463,56 euroko zorra, honako hauek osatzen dutena: 93.553,96 euro, Erakundeak bere jabetzako higiezin baten gainean zegoen enbargoa ordaindu duelako, 1.777.675,41 euro esku-hartze handietarako, 1.187.061,65 euro biztante eskubideak iraungitzeko, 209.000,00 euro hurbileko bulegorako eta 41.172,54 euro Altzan kontsumoak monitorizatzeko.

"Beste kreditu batzuk administrazio publikoekin" atalean, funtsean, honako hau jasotzen da: 1.661.332,84 euroko zenbatekoa, Eusko Jaurlaritzak Donostiako Kanpandegi kaleko 2an dagoen titulartasun publikoko lurzoruan B motako 15 Zuzkidura Bizitoki sustatzeko 600.000,00 euroko dirulaguntzagatik zor duen zorrari dagokiona; eta Eusko Jaurlaritzak Bertako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak 2023ko abenduaren 2an birgaitze bulegoen eta erakunde laguntzaileen funtzioak garatzeko erakundeekin egindako hitzarmenaren ondorioz zor dizkien 1.061.332,84 euroak.

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

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

	2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia
Euro	2.374.113,82	3.589.929,73
GUZTIRA	2.374.113,82	3.589.929,73

a.2) Finantza pasiboak.

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

	MOTAK					
	Kreditu erakundeetako zorrak		Bestelako finantza pasiboak		GUZTIRA	
	2024ko abuztu	2024ko abuztu	2025eko abuztu	2024ko abuztu	2025eko abuztu	2024ko abuztu
Finantza pasiboak kostu amortizatuan edo kostuan	47.337.229,66	52.471.765,25	18.050.478,51	16.686.067,89	65.347.708,17	71.157.833,14
Galdutzaileen bidezko zentzuzko balioko pasiboak:						
— Hegoalazio zorroak						
— Izendatuak						
— Beste batzuk						
Estalduraren deribatutak						
GUZTIRA	47.337.229,66	52.471.765,25	18.050.478,51	16.686.067,89	65.347.708,17	71.157.833,14

	25-12-31n	24-12-31n
Epe luzerako zorrak	58.137.261,17	63.798.325,39
Kreditu erakundeetako zorrak	47.337.229,66	52.471.765,25
Bestelako finantza pasiboak	10.800.031,51	11.326.560,14
Epe luzerako periodifikazioak	7.210.447,00	7.359.507,75



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

Pasibo horiek ez daude erregistratuta merkatuko benetako interesaren arabera, interes itunduaren arabera baizik, gehienak subsidiodun interes tasako maileguak baitira. Kontabilitate balioaren eta zentzuzko balioaren arteko aldea gutxi gorabehera 11.902.900,14 eurokoa dela zenbatetsi da.

Epe luzeko "Bestelako finantza pasiboak" partidaren barruan, erakundeak biztantzze eskubidedunekin duen 9.981.031,88 euroko zorra nabarmentzen da. Erakundeak, bere jabetzakoak diren adinekoentzako apartamentuen biztantzze eskubideak saltzen zituenean, konpromisoa hartzen zuen, biztantzze eskubidea amaitzean, biztantzze eskubidedunari edo kausadunari itzuliko zela: biztantzze eskubidearen prezio gisa Erakundeari ordaindutako zenbatekoa, gehi biztantzze eskubidea eratu eta iraungitzeko daten artean metatutako Kontsumoko Prezioen Indizearen ehunekoa, ken biztantzze eskubideak irauten duen urte bakoitzeko % 1, erabilera kontzeptuagatik (kenketa hori ez da aplikatzekoa izango Berrioko kasuan).

Partida hau Erakundeak jasotako 796.238,28 euroko fidantzek osatzen dute. Gainera, azalera eskubideak lagatzeagatik kanon gisa jasotako aurrerakinei dagozkien periodifikazioaren ondoriozko doikuntzak ere erregistratuta daude. 7.210.447,00 euroko balioa duten aurrerakin horiek galdu-irabazien kontura egotziko dira lagapenek irauten duten urteetan.

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

		MOTAK					
		Kreditu erakundeekiko zorrak		Deribatutako zorrak		GUZTIRA	
		2025eko ekar	2024ko ekar	2025eko ekar	2024ko ekar	2025eko ekar	2024ko ekar
KATEGORIAK	Finantza pasiboak kostu amortizatuar edo kostuan	5.918.438,97	5.809.826,80	2.705.877,69	2.371.915,66	8.624.316,66	8.181.742,46
	Galdu-irabazien bidezko zentzuzko balioa pasiboak:						
	- Negoziazio zorroa						
	- Izendatuak						
	- Beste batzuk						
	Estadunaren deribatutak						
	GUZTIRA	5.918.438,97	5.809.826,80	2.705.877,69	2.371.915,66	8.624.316,66	8.181.742,46

	25-12-31n	24-12-31n
Epe laburrerako zorrak	5.950.015,66	6.467.934,97
Kreditu erakundeekiko zorrak	5.918.438,97	5.809.826,80
Bestelako finantza pasiboak	31.576,69	658.108,17
Merkataritza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak	2.529.240,25	1.564.746,74
Hornitzaileak	1.569.444,07	479.728,42
Hainbat hartzekodun	914.467,79	882.660,51
Langileak	32.420,08	132,29
Bezeroen aurrerakinak	12.908,31	202.225,52
Epe laburreko periodifikazioak	149.060,75	149.060,75



“Epe laburreko kreditu erakundeekiko zorrak” epigrafean biltzen dira erakundeak alokairuko sustapenak finantzatzeko aldera zenbait finantza erakunderekin dituen eta 2026ko ekitaldian amaitzen diren maileguen saldoak, 5.890.827,93 eurokoak, baita 2025ean sortutako eta 2026an ordaindu beharreko mailegu horien interesak ere, 27.611,04 euro.

2022ko abenduaren 2an, Etxegintzak lankidetzak hitzarmen bat sinatu zuen Eusko Jaurlaritzarekin, erakunde laguntzaile gisa jarduteko, urriaren 5eko 853/2022 Errege Dekretuan (3, 4 eta 5 programak) eta 2021eko uztailaren 21eko Aginduaren 1. eta 2. lerroetan (etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko, irisgarritasunerako eta energia efizientziarako jarduketak babesgarrietarako) araututako Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Planaren bizitegi birgaitzearen arloko laguntza programen inguruan Eusko Jaurlaritzak emandako laguntzen administrazio izapidetzea kudeatzeko. Etxegintzak 5.753.178,77 euro jaso ditu kontzeptu horiengatik 2025eko abenduaren 31ra arte, eta aldeko ebazpenak daude 6.396.258,66 euroko laguntzak ordaintzeko; beraz, Eusko Jaurlaritzak 643.079,89 euro zor dizkio erakundeari.

“Merkataritza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak” epigrafeko saldoa merkataritza hartzekodunekin egindako zorrei dagokie —urtebete baino gutxiagoko epemuga dute, ez dute inolako interes tasarik sortzen eta nominalean baloratzen dira—.

Kanpandegiren dirulaguntza emateari dagokion 750.000 euroko saldoa Hartzekodunak atalean ere jaso da.

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

b) Kreditu arriskuak sortutako balio narriaduraren ondoriozko zuzenketak

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

	Finantza aktibo motak			
	Kredituak, deribatuak eta beste batzuk (1)		GUZTIRA	
	Epe luzera	Epe laburrera	Epe luzera	Epe laburrera
Narriaduraren ondoriozko galera 2024ko ekitaldiaren hasieran		3.032.552,01		3.032.552,01
(+) Narriaduraren ondoriozko balorazio zuzenketa		3.357.616,02		3.357.616,02
(-) Narriaduraren itzulketa		(3.032.552,01)		(3.032.552,01)
Narriaduraren ondoriozko galera 2024ko ekitaldiaren amaieran	0,00	3.357.616,02	0,00	3.357.616,02
(+) Narriaduraren ondoriozko balorazio zuzenketa		3.473.457,86		3.473.457,86
(-) Narriaduraren itzulketa		(3.357.616,02)		(3.357.616,02)
Narriaduraren ondoriozko galera 2025eko ekitaldiaren amaieran	0,00	3.473.457,86	0,00	3.473.457,86



Erakundeak 3.473.457,86 euroko galera erregistratu du epe laburreko kredituen balio narriaduragatik. Kreditu horiek urtebetetik gorako antzinasuna duten maizterren zorrak estaltzen dituzte, egon litezkeen fidantzak eta aurrerakinak kendu ondoren. Narriadurari dagokionez, errenta sistematikoki ordaintzen ez duten maizterrak daude, eta hori aldean artean kontratua desegiteko sinatutako alokairu kontratuetan adierazitako arrazoiertako bat denez, Erakundeak mantendu egiten ditu, eta maizter horien kredituen balio narriaduraren ondoriozko galeren zenbatekoa kasu gehienetan urtero handitu egiten da.

Erakundeak aurretik dagoen zorra birnegoziatu ohi du maizterekin; edonola ere, esperientziak erakutsi du birnegoziatutako zor horietako asko oraindik kobratu gabe daudela, eta horregatik aurten birnegoziazioen zenbatekoa kredituen narriaduran sartu da, aurreko ekitaldian bezalaxe. Epe labur eta luzerako epemuga duten birnegoziazio horien zenbatekoa 2025eko abenduaren 31n 861.768,92 eurokoa da.

- **Galdu-irabazien kontuari eta ondare garbiari buruzko informazioa**

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

		Galera edo irabazi garbiak		Interes tasa efektibo aplikatzearen ondoriozko finantza gastuak	
		2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia	2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia
KATEGORIAK	Finantza pasiboak kostu amortizatuan edo kostuan	(806.277,50)	(872.148,16)	1.960.045,22	2.615.861,19
	Galdu-irabazien bidezko zentzuzko balio pasiboak:				
	— Negoziazio zorra				
	— Izendatuak				
	— Beste batzuk				
	Estalduraren deribatutak				
	GUZTIRA	(806.277,50)	(872.148,16)	1.960.045,22	2.615.861,19

9.2 Finantza tresnen ondoriozko arrisku mailari eta izaerari buruzko informazioa

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

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

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

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



Finantza Pasiboak							
	1	2	3	4	5	5 baino gehiago	GUZTIRA
Finantza inbertsioak	646.788,89	9.000,00					655.788,89
Bestelako finantza aktiboak	646.788,89	9.000,00					655.788,89
Horitzaleentzako aurrerakinak	4.890,79						4.890,79
Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	5.924.479,20						5.924.479,20
Salmenta eta zerbitzuzingizako bezeroak	838.842,13						838.842,13
Hainbat zordun	3.411.737,40						3.411.737,40
Langileak	1.740,00						1.740,00
Beste kreditu batzuk «Administrazio Publikoekin (Eusko Jaurlaritzan)	1.672.159,67						1.672.159,67
GUZTIRA	12.908,31	9.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.908,31

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

Zorrak							
	1	2	3	4	5	5 baino gehiago	GUZTIRA
Zorrak	5.918.438,97	5.704.219,28	8.439.452,86	5.508.213,04	5.255.550,07	25.429.794,42	53.255.668,63
Kreditu erakundeetako zorrak	5.918.438,97	5.704.219,28	8.439.452,86	5.508.213,04	5.255.550,07	25.429.794,42	53.255.668,63
Bestelako finantza pasiboak	31.576,69					10.800.031,51	10.831.608,20
Merkataritza hartzekodunak	2.529.240,25						2.529.240,25
Horitzaleak	1.569.444,07						1.569.444,07
Bestelako hartzekodunak	914.467,79						914.467,79
Langileak	32.420,08						32.420,08
Bezeroen aurrerakinak	12.908,31						12.908,31
GUZTIRA	12.908,31	9.000,00	8.439.452,86	5.508.213,04	5.255.550,07	25.429.794,42	53.255.668,63

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

9.3 Funtz propioak

2025eko eta 2024ko ekitaldietan epigrafe honetan sartutako kontuen mugimendua honako hau izan da:

	Aurreko ekitaldien emaitzak	Bazkideen bestelako ekarpenak	Ekitaldiaren emaitza
2023ko ekitaldiaren amaierako emaitza	(4.666.820,23)	1.613.502,39	0
Bazkideen ekarpena		1.258.385,61	
2024ko emaitza			532.111,32
Akatsak	(49.775,51)		
2024ko ekitaldiaren amaierako emaitza	(4.716.595,74)	2.871.888,00	532.111,32
Bazkideen ekarpena		581.172,00	
2025eko emaitza			1.422.808,62
2024ko emaitzaren banaketa	532.111,32		(532.111,32)
Beste batzuk	3.952,86		
2025eko ekitaldiaren amaierako emaitza	(4.180.531,56)	3.453.060,00	1.422.808,62



10. OHARRA. IZAKINAK

Izakinen osaera honako hau da:

	2025/12/31	2024/12/31
Produktu amaituak	111.194,56	111.194,56
GUZTIRA	111.194,56	111.194,56

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

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

Erakundeak aseguru polizak ditu kontratatuta.

11. OHARRA.- EGOERA FISKALA

11.1 Administrazio publikoekiko saldoak

Administrazio Publikoekiko saldoak honako hauek dira:

	2025eko ekita	2024ko ekita
Zorduna	10.826,83	16.212,89
Ogasun Publikoa, konturako ordainketak eta atxikipenak	10.818,77	15.653,41
Ogasun Publikoa, jasandako BEZa	8,06	59,48
Hartzekoduna	156.908,80	129.063,48
Ogasun Publikoa, BEZagatik hartzekoduna	2.647,29	2.785,00
Ogasun Publikoa, PEFZagatik hartzekoduna	73.145,65	57.644,46
Gizarte Segurantzako erakundeak	72.497,10	60.964,18
Gizarte Zehaztasuneko erakundeak	8.618,76	7.669,84

11.2 Mozkinen gaineko zergak

2025eko abenduaren 31n, agintaritza fiskalak oraindik ez ditu ikuskatu Erakundearen preskribatu gabeko lau urteak.



2025eko ekitaldiko diru sarreraren eta gastuen zenbateko garbia eta sozietateen gaineko zergaren zerga oinarria honela berdintzen dira:

	Galdu-irabazien kontua	Ondare garbiantzuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak				
	2024ko ekitaldiko zenbatekoak					
Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa	1.422.808,62 €					
	Gehikuntzak	Murrizketak	Efektugarbia	Gehikuntzak	Murrizketak	Efektugarbia
Desberdintasun iraunkorrak		1.644.566,74 €	(1.644.566,74) €	3.952,86 €		3.952,86 €
Zerga oinarria (zerga oinarria)	(1.644.566,74) €					

2024ko ekitaldiko diru sarreraren eta gastuen zenbateko garbia eta sozietateen gaineko zergaren zerga oinarria honela berdintzen dira:

	Galdu-irabazien kontua	Ondare garbiantzuzenean egotzitako sarrerak eta gastuak				
	2023ko ekitaldiko zenbatekoak					
Ekitaldiko sarreraren eta gastuen saldoa	532.111,32 €					
	Gehikuntzak	Murrizketak	Efektugarbia	Gehikuntzak	Murrizketak	Efektugarbia
Desberdintasun iraunkorrak		1.062.805,00 €	(1.062.805,00) €		49.775,51 €	(49.775,51) €
Zerga oinarria (zerga oinarria)	(1.062.805,00) €					

Desberdintasun iraunkorren ondoriozko murrizketak bat datoz errentamendurako higiezinaren jardura kualifikatua duten erakundeekin (2/2014 Foru Arauaren 115.2 artikulua). Erakundeko administratzaileek zerga horri lotutako zenbatekoen kalkulua egin dituzte 2025eko ekitaldirako, baita ikuska daitezkeen zenbatekoen ere, ekitaldi bakoitzaren itxieran indarrean dagoen foru araudiaren arabera.



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

Sorrera urtea	Epemuga urtea	Zenbatekoa
2005	2035	160.282,19
2006	2036	11.645.883,88
2007	2037	1.388.202,84
2008	2038	1.453.545,81
2009	2039	945.636,63
2010	2040	1.135.389,42
2011	2041	892.569,63
2012	2042	657.642,58
2014	2044	1.323.197,84
2015	2045	1.618.597,22
2016	2046	3.714.957,31
2017	2047	1.363.479,71
2018	2048	387.034,25
2019	2049	256.128,98
2020	2050	318.423,60
2021	2051	1.155.537,53
2022	2052	968.000,50
2023	2053	870.573,04
2024	2054	530.693,68
2025	2055	217.805,26
Zerga oinarri negatiboak guztira		31.003.581,90

11.3 Beste zerga batzuk

Zergen partidaren barruan, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga nabarmentzen da, 505.221,72 euroko zenbatekoarekin, eta horietatik 412.244,40 euro errentariei kargatzen zaizkie, errentamendu kontratu batzuetan ezarritakoaren arabera.

12. OHARRA.- SARRERAK ETA GASTUAK

Kanpoko zerbitzuen epigrafearen barruan gasturik adierazgarrienak hauek izango lirateke:

Kanpoko zerbitzuak	2025eko ekit.	2024ko ekit.
Errentamenduak	190.311,58	181.558,08
Konponketa eta kontserbazioa	1.969.880,00	2.506.374,13
Profesional independenteen zerbitzuak	68.109,24	94.843,04
Aseguru primak	156.523,93	199.438,92
Hornidurak	1.069.607,18	966.077,67
Bestelako zerbitzuak	475.021,87	738.380,24
GUZTIRA	3.929.453,80	4.686.672,08



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

	2025	2024
Merkataritza eragiketen ondoriozko horniduren galerak, narriadura eta aldakuntza	3.473.457,86	3.357.616,02
Merkataritza eragiketen ondorioz kredituen narriaduraren itzulketa	(3.357.616,02)	(3.032.552,01)
GUZTIRA	115.891,84	325.064,01

▪ **Negoio zifraren zenbateko garbia**

Higiezin errentamendua da erakundearen jardura nagusia, baita diru sarrerak behin eta berriz sortzen dituen jardura ere. 2025eko ekitaldian alokairu ordainagiriak, ondasun higiezin gaineko zergen ondoriozko sarrerak, komunitate gastuak eta errentarekin parekatutako beste sarrera batzuk sortu dira, 9.709.969,89 euroko zenbatekoarekin; horietatik, abenduaren 31n ordaindu gabe zeuden ordainagiriaren % 7,09.

Hau da sarreren banakatzeara:

Jardueraren deskribapena	Negozio zifra	
	2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia
Etxebizitzaren alokairuak	7.549.558,88	7.158.410,85
Garajeen alokairuak	160.199,37	148.849,30
Trastelekuen alokairuak	426,01	262.216,85
Komunitateen kargurako gastuak	177.141,60	262.216,85
Maizterren komunitateen ordainagiriak	1.587.541,23	1.512.899,72
Lokalei lotuta hirugarrenei bidalitako komunitateen gastuak	50.986,01	53.070,17
Ondasun higiezin gaineko zergen ondoriozko sarrerak	412.244,40	335.478,25
GUZTIRA	9.938.097,50	9.733.141,99

▪ **Enpresak bere aktiborako egindako lanak**

Erakundeak ibilgetu gisa aktibatzen ditu alokairura bideratuko diren higiezin eraikuntza beharrezkoak diren eta ordaindu behar dituen gastuak, hala nola obra zuzendaritza, segurtasun eta osasun koordinazioa eta kontrol teknikoko gastuak. 2025eko ekitaldian 1.542.413,40 euro aktibatu dira eta 2024ko ekitaldian 586.494,53 euro izan ziren.



▪ **Gizarte kargak**

Hona hemen xehetasuna:

Gizarte kargak	2025eko ek. it.	2024ko ek. it.
Enpresaren kargurako Gizarte Segurantzza	518.939,61	514.235,49
Elkarkidetzaz	29.427,03	26.359,69
Bestelako gizarte gastuak	39.134,27	58.475,00
GUZTIRA	587.500,91	599.070,18

▪ **Finantza sarrerak**

Eusko Jaurlaritzak ordaintzen dituen alokairuko sustapenak finantzatzeko maileguen interesen zatia jasotzen da. 2025eko ekitaldian 1.137.257,08 eurokoa izan da.

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

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

Finantza sarrerak	2025eko ek. it.	2024ko ek. it.
Eusko Jaurlaritzak diruz lagundutako maileguen interesak	1.137.257,08	1.698.377,87
Kreditu interesak, bizitantze eskubidedunak	0,00	2.865,66
Bestelako finantza sarrerak	16.510,63	42.469,50
GUZTIRA	1.153.767,71	1.743.713,03



▪ Finantza gastuak

Kontzeptu hauek jaso dira:

Finantza gastuak	2024koak (€)	2024koak (€)
Kreditu erakundeekiko zorren interesak	1.764.582,13	2.400.711,24
Zorren interesak, biztante eskubidedunak	195.463,08	214.777,60
Bestelako finantza gastuak	0,00	372,35
(€) GUZTIRA	1.960.045,21	2.615.861,19

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

▪ Ibilgetua besterentzearen ondoriozko emaitza eta narriadura

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

▪ Beste emaitza batzuk

Diru sarrera gisa 43.116,06 euro jasotzen dira, aldi baterako okupazioaren ondoriozko diru sarrerei (10.442,61 euro) eta aseguruaren kalte ordainei (8.356,88 euro) dagozkienak.

13. OHARRA.- DIRULAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

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

Jasotako dirulaguntzak, dohaintzak eta legatuak

	2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia Berriro adierazia
- Balantzearen ondare garbian agertzen direnak	86.057.232,02	84.134.799,73
- Galdu-irabazien kontuan egotzitakoak (1)	2.616.124,10	2.666.795,00

(1) Ekitaldiaren emaitzan txertatutako ustiapeneko diru laguntzak barne



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

Balantzean jasotako dirulaguntzak, dohaizntzak eta legatuak, bazkideak ez diren hirugarrenen emandakoak		
	2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia Berriro adierazita
SALDOA EKITALDIAREN HASIERAN	84.134.799,73	80.332.372,30
(+) Ekitaldian jasotakoak (-) Ekitaldiko emaitzetara intsukdatutako dirulaguntzak	3.731.569,29	5.482.862,95
SALDOA EKITALDIAREN AMAIERAN	-1.809.137,00	-1.680.435,52
	86.057.232,02	84.134.799,73

Balantzean jasotzen dira:

- Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzak, Erakundearen eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren artean babes publikoko etxebizitzak sustatzeko lankidetz hitzarmenak gauzatzearen ondoriozkoak. Hitzarmen horien zenbatekoa 37.294.749,06 eurokoa da.
Emaitzei 1.014.118,78 euro egotzi zaie.
- PARVISAREN dirulaguntzak, 865.598,24 euro. Emaitzei 72.236,43 euro egotzi zaie.
- Udalak dohainik lagatuko lursailak, 25.579.824,28 euro.
- Etxebizitza sustapena finantzatzeko Udalaren dirulaguntza 17.596.006,52 eurokoa. Ekitaldi honetan 3.087.000,00 euroko dirulaguntza jaso du. Emaitzei 545.379,43 euro egotzi zaie.
- Udalaren dirulaguntza, Berio, Benta Berri eta Ategorrietako adinekoentzako apartamentuak finantzatzeko, 3.782.122,36 euro. 2025eko ekitaldian, sozietateak 661.710,79 euroko dirulaguntza jaso du. Emaitzei 157.280,38 euro egotzi zaie.
- Udalaren dirulaguntza, Gizarte Ongizaterako lokal bat gaitzeko, 483.130,27 euro. Emaitzei 10.541,02 euro egotzi zaie.
- Basotxiki eta Zarategi 71ko obretarako Udaletik jasotako 469.467,39 euroko dirulaguntza. Emaitzei 9.580,96 euro egotzi zaie.



14. OHARRA.- GERORA IZANDAKO GERTAKARIAK

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

15. OHARRA.- ELKARRI LOTUTAKO ALDEEKIN EGINDAKO ERAGIKETAK

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

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

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

2025eko ekitaldian elkarri lotutako aldeekin egindako eragiketak	
	Donostiako Udala
Ustiapeneko dirulaguntzak	329.965,16
Ibilgetu ez-finantzarioko dirulaguntzak egozte	795.018,22
Alokairuen fakturazioa eta Udalak ordaindutako gastuak	385.999,72
Ondasun higiezinaren gaineko zergak eta Udalak igorritako beste zerga batzuk	510.070,46
Udalak igorritako hornikuntza gastuak	81.432,80

2024ko ekitaldian elkarri lotutako aldeekin egindako eragiketak	
	Donostiako Udala
Ustiapeneko dirulaguntzak	456.088,45
Ibilgetu ez-finantzarioko dirulaguntzak egozte	581.813,40
Alokairuen fakturazioa eta Udalak ordaindutako gastuak	270.307,76
Ondasun higiezinaren gaineko zergak eta Udalak igorritako beste zerga batzuk	539.029,98
Udalak igorritako hornikuntza gastuak	207.640,12



2025eko ekitaldian elkarri lotutako aldeekin gauzatzeko dauden salbidoak	
	Donostiako Udala
AKTIBO KORRONTEA	
Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	3.341.282,16
PASIBO KORRONTEA	
2. Merkatari-tza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak	107.244,21

2024ko ekitaldian elkarri lotutako aldeekin gauzatzeko dauden salbidoak	
	Donostiako Udala
AKTIBO KORRONTEA	
Merkataritza zordunak eta kobratzeko bestelako kontuak	2.855.254,46
PASIBO KORRONTEA	
2. Merkatari-tza hartzekodunak eta ordaintzeko bestelako kontuak	97.789,71

Kontseilari-entzako eta zuzendarientzako aseguru bat kontratatu da, haien eginkizunak betetzean izan ditzaketen erantzukizunak estaltzeko.

16. OHARRA.- BESTELAKO INFORMAZIOA

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

	Guztira		Ezkatimena		Guztira	
	2025eko ekit.	2024ko ekit.	2025eko ekit.	2024ko ekit.	2025eko ekit.	2024ko ekit.
Goi zuzendariak (kontseilariak ez)	1	1			1	1
Zientzia, adimen eta laguntzako teknikariak eta profesionalak.	6	5	9	9	15	14
Administrari motako enplegatutak	2	2	22	21	24	23
Guztira	9	8	31	31	40	38

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

	Guztira	
	2025eko ekit.	2024ko ekit.
Goi zuzendariak (kontseilariak ez)	1	1
Zientzia, adimen eta laguntzako teknikariak eta profesionalak.	15	13
Administrari motako enplegatutak	23	23
Errealitate batez besteko langileak, guztira	39	37

2023ko azaroaren 14an, Donostiako Lehen Auzialdiko 5. Epaitegiak, 1084/2024 prozedura arruntaren gainean hartutako ebazpen judiziala jakinarazi zion Donostiako Etxegintza Enpresa Erakunde Publikoari. Ebazpen horren bidez, IZA OBRAS Y PROMOCIONES SAs aurkeztutako demanda helarazi zitzaigun, erantzuna emateko.



Aurkeztutako demandaren xedea da Erakundeari, alde batetik, 235.478,87 euroko erreklamazioa egitea, "IN.OS MONS" HJEn g.00 partzelan — ekipamendu komunitarioa— adinekoentzako apartamentu eraikin baten obraren likidazioa egiteko Intxaurren, demandatzailearekin kontratatua, azken ziurtagiria jaso gabeko unitateengatik, eta, bestetik, 72.405,50 euroko erreklamazioa egitea, obra hartzean izandako atzerapenaren ondoriozko gailkostuengatik eta 12.553,86 euro berandutze interesengatik.

Emandako epearen barruan, eta 2023ko azaroaren 21eko datarekin, auto horietan aurkeztu ginen eta demandari erantzun genion, demanda horren aurka eginez. Era berean, errekonbentzioa egin genuen IZA OBRAS Y PROMOCIONES SAREN aurka, 1.121.437,71 euro erreklamatzeko, kontratatutako obra epearen barruan ez betetzeagatik. Halaber, sozietate hori aipatutako zenbatekoa (gehi berandutze interesak eta sortutako kostuak) ordaintzera zigortzeko eskatu genuen.

Donostiako Lehen Auzialdiko 5 zenbakidun Epaitegiak epaia eman zuen 2024ko maiatzaren 10ean. Epaia horretan, Donostiako Etxegintzak IZA Obras y Promociones SAREN aurka aurkeztutako errekonbentzio demanda osorik baiesten zen, eta azken hori 1.102.099,25 euro ordaintzera kondenatzen zuen. Errekurritutako epaia hori ebazteke dago.

17. OHARRA.- INFORMAZIO SEGMENTATUA

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

Jardueraren deskribapena	Negozio zifra	
	2025eko ekitaldia	2024ko ekitaldia
Etxebizitzaren alokairuak	7.549.558,88	7.158.410,85
Garajeen eta trastelekuen alokairuak	160.625,38	148.849,30
Komunitateen kargurako gastuak	177.141,60	262.216,85
Maizterren komunitateen ordainagiriak	1.587.541,23	1.512.899,72
Lokalei lotuta hirugarrenei bidalitako komunitateen gastuak	50.986,01	53.070,17
Ondasun higiezinaren gaineko zergen ondoriozko sarrerak	412.244,40	335.478,25
GUZTIRA	9.938.097,50	9.470.925,14



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

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

	2025 Egunak	2024 Egunak
Hornitzaileei ordaintzeko batez besteko epea	57,06	30,06
Ordaindutako eragiketen ratioa	36,30	31,15
Ordaintzeko dauden eragiketen ratioa	29,43	18,72
	Zenbatekoa	Zenbatekoa
Egindako ordainketak guztira	5.783.724,40	4.216.605,51
Egin gabeko ordainketak guztira	336.445,84	404.201,28

Berankortasun araudian ezarritako gehieneko epea baino epe laburragoan ordaindutako fakturen kopurua eta moneta bolumena, eta fakturen guztizko kopuruaren eta hornitzaileei egindako ordainketen guztizkoaren gaineko ehunekoa honako hau da:

	2025 Eurotan	2024 Eurotan
Eurotan ordaindutako moneta bolumena	3.018.683,66	3.078.671,14
Ordaindutako faktura kopurua	5.994,00	5.063,00
Ordaindutako diru kopuru osoarekiko suposatzen duen ehunekoa	% 68	% 73
Ordaindutako faktura guztien gaineko ehunekoa	% 82	% 79

2025eko abenduaren 31n amaitutako urteko ekitaldiari dagokion kudeaketa txostena.

2025EAN 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 hutsen kasurako bitartekaritza, Alokabide programaren bidez.
- Hirigintza esparruak kudeatzea.
- Babes publikoko etxebizitzak sustatzea eta eskuratzea.

2024. urtearen amaieran, Kanpandegi kaleko 2. zenbakian dagoen eraikina birgaitzeko eta 15 apartamentu eraikitzeko lanak hasi ziren, eraikin hori egokitzeko eta, alokairu bidez, adinekoentzako zuzkidura bizitoki gisa zerbitzu publikora bideratzeko.

Sustapen horren aurrekontua, guztira, 2.931.000,00 eurokoa izango dela kalkulatu da. Eta, hori finantzatzeko, Administrazio Kontseiluak, 2025eko martxoaren 28an, Kutxabank SArI Donostiako Udalaren berme pertsonala duten bi mailegu esleitu zizkion; biak 25 urteko epean eta 2 urteko gabealdiarekin. Horietako bat —1.500.000,00 euroko tasa aldakorra du, 12 hilabeterako Euriborraren berdina, gehi %1,24ko diferentziala— Eusko Jaurlaritzak diruz laguntzen du. Bestea, 745.000,00 eurokoa eta % 3,57ko tasa finkoa duena, ez dago diruz lagunduta. Finantzaketa hori osatzeko, Eusko Jaurlaritzak 750.000,00 euroko dirulaguntza eta Donostiako Udalak 76.000,00 euroko dirulaguntza eman dute, eraikinean dagoen zahar etxea zaharberritzeko lanak finantzatzeko.

Entitateak alokairu erregimenean kudeatzen dituen sustapenen irisgarritasuna eta energia efizientzia hobetzeko jardueri dagokienez, 2025. urtean María Dolores Goia plazako 1etik 6ra bitarteko eraikinetan begiratokiak ordeztzeko eta unean uneko beste konponketa batzuk egiteko obrak hasi dira. Gutxi gorabeherako inbertsioa: 566.062,85 euro.

Biztantze eskubidean laga ziren zuzkidura bizitokiei dagokienez, eta Kontseiluak erregimen horretan lagatzen ez jarraitzea erabaki ondoren, 2025ean guztira 661.711,79 euro itzuli zaizkie biztantze eskubidedunei Berion 2 apartamentu berreskuratzeko, Ategorrietan 3 eta Benta Berrin beste 3. Bizitegi horiek alokairuan lagako dira.

Azkenik, eta jarduketa inbertitzailea ez den arren, adierazi behar da Donostiako Lehen Auzialdiko 5 zenbakiko Epaitegiak, 2024ko maiatzaren 10eko datarekin, jakinarazi zuela Donostiako Etxegintzak IZA Obras y Promociones SArEn aurka aurkeztutako demanda errekonbentzionala osorik baiesten duen epaia. Horren arabera, enpresa Donostiako Etxegintzari 1.102.099,25 euro ordaintzera kondenatu zuten. Errekurritutako epai hori ebazteke dago.

- Udal etxebizitzaren parkea administratzea.

2025. urtea amaituta, babes publikoko alokairuko etxebizitzaren udal parkea honako hauek osatzen dute: babes ofizialeko 1.506 etxebizitzek, gazteentzako 283 zuzkidura bizitokik eta adinekoentzako 179 zuzkidura bizitokik.

2025ean, batez besteko okupazioa aurreko urtekoaren oso antzekoa izan da: % 97koa babes publikoko etxebizitzetan, % 85koa adinekoentzako zuzkidura bizitokietan eta % 81koa gazteentzako bizitokietan. Hala ere, batez besteko horiek zehaztu egin behar dira.

Hala, babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetan maizterren txandakatzeak urriak dira, baina etxebizitza bat libre geratzen denean, denbora pixka behar da etxebizitza berregokitzeko eta maizter berria hautatzeko; horrek, okupazioaren ehuneko baldintzatzen du eta urtean okupatu gabeko etxebizitzaren batez besteko kopurua 36 inguruan kokatzen du.

Adinekoentzako apartamentuen kasuan, batez bestekoa baxuagoa da, Intxaurrondon 15 apartamentu kupo berezi berri baterako gorde baitira. Apartamentu horiek kontuan hartzen ez baditugu, batez bestekoa % 90ekoa izango litzateke. Oraindik BOEarenak baino txikiagoa izaten jarraitzen du, baina kontuan hartu behar da alokairurako berreskuratutako biztantzaren eskubideko apartamentuek berregokitze handia behar dutela.

Gazteentzako apartamentuen egoera desberdina da. Izan ere, txandakatzeak askoz ere handiagoak dira, eta okupazioak izango % 68ren eta Baratzegiko % 89ren artekoak dira.

Babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko alokairuak 353 eurokoak izan dira, aurreko urteko 337 euroen aldean, errentak eguneratzeko erreferentzia indizea aplikatu delako eta errenta familia unitatearen diru sarreretara egokitu delako. Adinekoentzako zuzkidura bizitokien batez besteko alokairua 282 eurokoa izan da, aurreko urteko 278 euroen aldean. Eta gazteentzako zuzkidura bizitokietarako, 291 euro (iaz, 286 euro).

Batez besteko horiek ere zehaztu egin behar dira. Horrela, berrikusi ez diren sustapenik zaharretako babes ofizialeko etxebizitzek hilean 273 euro inguruko batez besteko errentak dituzte. Aldiz, kontratuak berrikusi diren sustapenetan, errentak batez beste 408 eurotan daude. Bestalde, baremazioa esleipen sistema gisa erabili den sustapenetako etxebizitzetan errentak murriztu egin dira, eta hileko batez besteko errenta 289 eurotan kokatu da.

Erakundeak alokairuan lagatako 393 garaje ere kudeatzen ditu, eta horien batez besteko prezioa 60 eurokoa da hilean —2024an 57 eurokoa zen—, eta % 56ko okupazioa izan zuten. Horrez gain, 8 trasteleku ere kudeatzen ditu, eta horietatik bi bakarrik alokatzen dira, 30 euroko prezioan.

Era berean, hasiera batean erregimen horretan laga ziren adinekoentzako 197 zuzkidura bizitokietatik 117 biztantzaren eskubidean lagata ditu. 2025. urtearen amaieran, Erakundeak 9.981.031,88 euroko zorra zuen biztantzaren eskubidedunekin.

Kopuru hori lortzen da hasieran biztantzaren eskubidedunek ordaindu zuten prezioari gehituta beren aldeko KPIaren igoeraren eta bizitokiek jasaten duten balio galeraren arteko aldea, biak eskuratze datatik zenbatzen hasita. Hala, 117 apartamentuengatik biztantzaren eskubidedunek ordaindu zituzten 8.071.631,15 euroei 3.327.094,41 euro gehitu behar zaizkie —erosi zirenetik metatutako KPIari dagozkionak— eta 1.417.693,68 euro deskontatu balio galera kontzeptuagatik.

Erakundeak, halaber, finken administratzaile gisa dihardu, eta maizterrei dagozkien komunitate gastuak jasanarazten dizkie. Horrela, errentaz gain, kuota finko bat ere igortzen zaie hiler. Kuota horretan sartzen dira eremu komunentzako 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.

Hala, 2025ean, batez beste hilean 71 euro bideratu dira komunitateko gastuetarako; aurreko urtean, berriz, 78 euro. Hala ere, eta sustapen bakoitzean ematen diren zerbitzuen arabera, gastu horiek asko aldatzen dira. Horrela, okerren dimentsionatutako sustapenetan edo galdara komunitarioa dutenetan gastu horiek hilean 72 eta 130 euro bitartekoak dira, eta Txomin Eneako sustapena da garestiena; gainerako sustapenean, berriz, gastu horiek hilean 16 eta 67 euro bitartekoak dira.

Azkenik, urteko OHZ hamabi hilekotan igortzen zaie, salbuetsita dauden zuzkidura bizitokietan izan ezik. Hileko zenbatekoa, batez beste, 28 eurokoa da, kalifikazio epea amaitu zaien eta, beraz, % 50eko hobaria galdu duten sustapenetan izan ezik; kasu horretan hilean 42 euroraino igotzen da.

- [Birgaitzeko laguntzak kudeatzea.](#)

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

2025ean ez da laguntza berriak emateko deialdirik ireki, udal aurrekontuan kontsignaziorik ez dagoelako. Hala ere, aurreko deialdietako espedienteak kudeatzen jarraitu da.

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

Bestalde, 2022ko abenduaren 2an Eusko Jaurlaritzarekin sinatutako hitzarmenaren bidez, Erakundeak bere gain hartzen ditu 853/2021 EDko 3., 4. eta 5. Laguntza programetako eta 2021eko ekainaren 21eko Aginduko 1. eta 2. lerroetako espedienteak kudeatzen laguntzen duen entitate eta errehabilitazio bulegoaren funtzioak.

2025eko abenduaren 31ra arte kudeatutako 3. eta 4. programetako espedienteetan 2.076 etxebizitza sartu dira.

Hitzarmen horretan jasotzen denez, Eusko Jaurlaritzak, egindako kostuak justifikatu ondoren, gutxienez 400,00 euro ordainduko ditu izapidetutako etxebizitza bakoitzeko; izan ere, izapidetutako etxebizitza birgaitzen bada, aurreko zenbatekoa 600,00 gehiagokoa izango da; zenbateko hori 800,00 eurokoa izan daiteke birgaitutako etxebizitza 3. programakoa bada eta eraikinaren birgaitzeak laguntzen araudian ezarritako baldintzak betetzen baditu.

Izapidetutako espedienteetan sartutako etxebizitzaren kopurua kontuan hartuta, dirulaguntza 1.884.800,00 eurokoa izango litzateke gutxienez, eta 2.091.400,00 eurokoa gehienez. Bestalde, Erakundeak 1.640.132,84 euroko gastuak izan ditu 2022ko erdialdetik 2025eko abenduaren 31ra arte, eta oraindik urtebete geratzen da hitzarmena amaitzeko. Hala, guztira, 2.120.000,00 euroko gastuak izango dira.

Azkenik, Erakundeari udalaren titulartasuneko lokal bat atxiki zitzaion Roteta Goikoa 21ean, hurbileko bulego bat ezartzeko, Altza auzoko Hiri Berroneratze Integraleko Proiektuaren barruan higiezinak osorik birgaitzeko obrak egiten dituzten jabekideen erkidegoentzako dirulaguntzen bidez zuzeneko laguntzak kudeatzea ahalbidetuko duena.

Bulego horrek 212.350,75 euroko gastuak eragin ditu 2025ean, eta Donostiako Udalaren zenbateko bereko ekarpen batekin finantzatu dira.

Laburbilduz, bederatzi jabekideen erkidegok 5.868.827,78 euroko laguntzak jaso dituzte diruz lagun daitekeen 8.416.253,25 euroko obra aurrekonturako; hau da, batez beste, diruz lagun daitekeen aurrekontuaren % 70eko laguntzak jaso dituzte. Gainera, 53 espediente diruz lagundu dituzte erkidego horietan egoera ahulean dauden pertsonentzat; guztira, 531.494,36 euro. Azkenean laguntzarik jaso ez zuten beste 14 erkidegok 71.336,03 euroko dirulaguntzak jaso dituzte, eskaeran aurkeztu zuten aurreproiektuaren kostuaren zati bat finantzatzeko.

- [Etxebizitza hutsen kasurako bitartekaritza, Alokabide programaren bidez.](#)

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

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

Aseguru horien kostua 31.954,36 eurokoa izan da 2025ean.

Joerak aditzera ematen duenez, programa horren bidez kudeatutako partikularren etxebizitzaren kopurua behera egiten ari da urtez urte. Hala, 2024. urte honetan, saldo garbia 14 etxebizitza gutxiagokoa izan da, eta 2025. urtearen amaieran Alokabiden kudeatzen diren etxebizitzaren kopurua 205ean geratu da. Horrek esan nahi du % 56 jaitsi dela erakarritako etxebizitzaren kopurua, 2016ko datuekin alderatuta; izan ere, urte horretan 369 etxebizitza kudeatu ziren.

Alokairuaren batez besteko prezioak hilean 666 euro ingurukoak dira, aurreko urteko 651 euroen aldean. Kopuru horiek Donostiako batez besteko alokairutik oso urrun daude, eta, ondorioz, programa ez da oso erakargarria jabe askorentzat.

- [Hirigintza esparruak kudeatzea.](#)

Hirigintza Kudeaketako Sailak jarraipena ematen die aurreko ekitaldietan lurzoruen kudeaketarekin lotuta egiten ziren jarduketei, baita hainbat udal sailekin eta Erakundearen beraren sailekin koordinatuta egiten ari diren proiektuen kudeaketa eta sustapen jarduketara berriei ere.

Jada egikaritzen ari ziren jarduketari dagokienez, Txomin Enea esparruan, gaur egun, Txomin Enea ABEEaren hirigintza emakidaren kudeaketarekin eta kontrolarekin lotutako lanak egiten jarraitzen da. Batez ere, esparruan hautemandako eraikuntza akatsak konpontzeko exijitzeari lotuta emakidadunarekin egin diren azken jarduketak, esparruan beste bizileku bat eman zitzaizen pertsonekin lotutako gorabeherak ebaztea, beste bizileku bat eman zaienentzat eta erakundearentzat berarentzat egindako eraikinetan akatsak emakidadunari erreklamatzeko, hitzarmenak eta akordioak formalizatzea, besteak beste. Orain, Jabekideen Elkarteetako batek Udalaren aurkako demanda aurkeztu zuen eta gai hori udal aholkularitza juridikoarekin batera lantzen ari dira.

Era berean, esparruko lurzoruak juridikoki eta erregistroan erregularizatzeko lanean aritu dira — anbulatorio berria eraikitzeke erabiliko den partzela Osakidetzari entregatzea aurreikusita baitago—, hari lotutako erregistro kargak altxatzeko lanean, akordioak formalizatzeko lanean, etab.

Eskuzaitzeta esparruan, berriz, honako lan hauek egin dira: partzelak Sprilur SAri eskualdatu eta saldu; udal partzelen erosleek egindako erreklamazioei erantzun; beste administrazio sektorial batzuekin (URA, GHK, Iberdrola, etab.) kudeatu, udal sail desberdinekin egindako jarduketak koordinatu, proiektuari lotutako ebaluazio ekonomikoak egin, eta interesdunei informazioa etengabe eman.

Beste jarduketa batzuei dagokienez, Amara kaleko 11-13 eta 17 zenbakietan dauden Udalaren titulartasuneko higiezinak eraistearen ondorioz birkokatutako pertsonen jarraipena egiten ari da, eraikin horiek okupatzaileentzat eta oinezkoentzat eragiten zuten arrisku egoera saihestuz. Alde horretatik, etengabeko jarraipena egiten zaie eraginpean daudenekin udalak hartutako konpromisoei, haiei etxebizitzak husteko epeak benetan betetzea eskatzen zaie, aldi baterako birkokatzeak gauzatzeko aldi baterako lagatako etxebizitzak Eusko Jaurlaritzarekin kudeatzen dira, etxebizitza horiek birgaitu egiten dira, etab.

Alde Zaharreko telekomunikazio sarea berritzeko proiektuarekin lotuta, proiektu horren kudeaketa koordinatzeko azken lanak egiten ari dira, hala nola koordinazio bilerak hainbat sailekin. Era berean, kudeaketan laguntzen jarraitu da, kaian zuntz optikoko sarea zabaldu ahal izateko.

Era berean, adierazi behar da, kudeaketa lanekin erlazionatuta, Altza auzoa birgaitzeko jarduketa sustatzeko udal proiektuaren kudeaketarekin lotutako jarduketan multzoa koordinatzen ari direla, eta, zehazkiago, bere higiezinaren birgaitze integraleko jarduketarekin lotuta, xede horretarako Eusko Jaurlaritzaren laguntza programarekin erlazionatua (Laguntzen oinarriak idaztea eta aldatzea, ebazpenak ematea, administrazio eta aurrekontu espedienteak koordinatzea, eraginpean daudenei informazioa ematea, jarduketari lotutako koordinazioa egitea Eusko Jaurlaritzarekin, Jarduketak koordinatzea Donostiako Sustapenarekin, ordainketak kontrolatzea, etab...).

Eusko Jaurlaritzarekin, Visesarekin, Sepesekin eta beste erakunde batzuekin akordioak negoziatzen ari dira, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura bizitokiak hainbat hirigintza esparrutan (Lorategi Hiria, Loiolako Erriberak, Morlans...) egin ahal izateko lurzoruen doako lagapenari lotutako akordioak eta hitzarmenak formalizatzeko.

Etxebizitzari lotutako dokumentu arau emaileak prestatzen lan egin dute, hala nola EIOZaren araudi fiskala aldatzen, Etxebizitza Tasatuen Ordenantza berria egiten, etab.

Azkenik, babes publikoko etxebizitza (BOE eta Tasatuak) bultzatu eta garatzeko baldintza agiriak planifikatu eta osatzeko lan handia egiten ari dira, Infernua, Añorga Geltokia, Diario Vasco eta beste esparru batzuetan.

2025EKO JARDUEREN EMAITZA EKONOMIKOA.

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

Urtero errepikatzen diren kontzeptuak biltzen dira ondoren, aurreko urtearekin alderatuta izan duten aldaketa adieraziz:

- etxebizitzaren alokairuak: 7.549.558,88 euro (+% 5,46);
- garajeen alokairuak: 160.199,37 euro (+% 7,80);
- trastelekuen alokairuak: 426,01 euro (+% 77,50);
- komunitate gastuak eta maizterrei jasanarazitako beste udal hornidura eta zerbitzu batzuk: 1.587.541,23 euro (+% 4,03);
- kontratuaren arabera jasanaraz daitekeen ondasun higiezinaren gaineko zerga: 412.244,40 euro (+% 22,88);
- jabe bat baino gehiagoko komunitateen kontura kontratatzen diren eta gero jasanarazten zaizkien hornidurak eta zerbitzuak: 177.141,6 euro (-% 32,44);
- Okupatzen dituzten lokalengatik hirugarrenei igortzen zaizkien komunitate gastuak eta beste zerbitzu batzuen gastuak: 50.986,01 euro (-% 3,93).

Laburbilduz, 2025ean, guztizko negozio zifra 9.938.097,50 eurora iritsi da, hau da, 2024arekin alderatuta 467.172,36 euro gehiago (+% 4,93). Igoera hori, funtsean, bi kontzepturengatik gertatu da.

Lehenik eta behin, etxebizitzaren alokairuen ondoriozko diru sarrerek gora egin dute errenten eguneratzeagatik errentamenduaren erreferentzia indizearekin, baita errenta familia unitatearen diru sarreretara egokitzen duten kontratuen berrikuspenengatik ere. Eta, bigarrenik, OHZ igo da, sustapen batzuk etxebizitza babestu gisa deskalifikatu direlako eta OHZren kuota % 50eko hobaria galdu delako behin betiko kalifikazioa eman zenetik hiru urte igaro ondoren.

2025ean maizterrei luzatutako 9.709.969,89 eurotik, dela errenta, dela antzeko beste gastu batzuk, 687.991,05 euroko zenbatekoa duten kobratu gabeko ordainagiriak daude, hau da, ordaindu gabeko ehunekoa % 7,09 da, iazkoaren (% 7,49) antzekoa.

Urte amaieran kobratzeke dauden zorrak 4.308.991,32 eurokoak dira guztira, eta horien artean ordainagiri berrituak daude —dagozkien zor aitortzen bidez— 861.768,92 euroan; ordainagiri horiek 2026tik 2057ra arte igorriko dira.

Urtebetetik gorako antzintasuna duten ordainagiri guztiak hornitzen dira, nahiz eta berrituta egon, leudekeen fidantzak eta aurrerakinak deskontatu ondoren. Kontuetan ordaindu gabekoetarako hornidura 3.473.457,86 eurokoa da, kaudimengabeziatarako aurtengo zuzkidura (115.841,84 euro) egin ondoren.

Langile gastuei dagokienez, % 4,11ko igoera izan da. Horren arrazoia da udal langileen ordainsariak % 2,5 igo izana, Tokiko Gobernu Batzarrak onartu ondoren. Lanpostu hutsak betetzeko langileen aldi baterako kontratazioa ere kontuan hartu behar da. 2025. urtearen amaieran, 40 langile zeuden kontratatuta erakundean, 2024. urtearen amaieran 38 ziren bitartean.

Ustiapeneko beste gastu batzuen atalean, kanpoko zerbitzuak ez dira emaitzen kontuan islatzen den bezainbeste jaitzi; izan ere, 2024an, konponketetarako eta kontserbaziorako kontu sailaren barruan, 676.713,45 euro jasotzen ziren urte horretako esku hartze espezifiko handietarako. Jaitziera horri, gainera, aurrezkoa gehitu beharko litzaioke, kaudimen gabeziatarako zuzkiduraren (% 64 murriztu da) eta zergen murrizketa dela eta.

Hornikuntzen barruan, Kanpandegiko obrak eta Maria Dolores Goia plazako obrak sartzen dira. Horiek inbertsio gisa tratatzen dira, eta, beraz, dagokion diru sarrera sortzen da enpresak bere aktiborako egindako lanen partidan.

Beste ustiapen sarrera batzuk izeneko epigrafean Erakundeak 2025ean eskuratu dituen ustiapeneko dirulaguntzak jasotzen dira. Horien artean dago Eusko Jaurlaritzatik jasotzen duen konpentsazioa, bere laguntza programen birgaitze espedienteen kudeaketan izandako kostuengatik; zenbateko hori, aurten, 477.021,94 eurokoa izan da. Halaber, Donostiako Udalaren ekarpena jasotzen da, hurbileko bulegoaren kudeaketak 2025ean izan dituen kostuak estaltzeko; ekarpen hori 212.350,75 eurokoa izan da. Horrez gain, gastu arruntetarako Udalak egindako 117.614,41 euroko ekarpena ere jasotzen da.

Azkenik, azpimarratu behar da ibilgetu ez-finantzarioko dirulaguntzen egozpena handitu egin dela, Udalak urtero ekarpenak egiten dituelako bai maileguak amortizatzekeo bai bizileku eskubideak iraungitzeko.

Gainerako epigrafeek ez dute aldaketa nabarmenik izan; eta, beraz, ustiapen gastu eta sarrera horiek guztiek ustiapen emaitza positiboa izatea (2.229.086,12 euro) ekarri dute, 2024an baino ia % 59 gehiago.

Finantza emaitzari dagokionez, promozioak finantzatzen dituzten maileguen interesen ondoriozko finantza gastuak 75.000,00 euro inguru jaitzi dira aurreko urtearen aldean, finantza erakundeekiko zorra murriztu izanaren ondorioz. Eta, aurreko urtearekin alderatuta, biztante eskubidedunekiko zorraren interesen ondoriozko finantza gastuak 19.000,00 euro inguru murriztu dira, biztante eskubidedunekiko zor txikiagoaren ondorioz. Horren guztiaren ondorioz, finantza emaitza negatiboa izan da, 806.277,50 eurokoa, aurreko urtean baino zertxobait hobea.

Hortaz, 2025eko ekitaldiko emaitza positiboa izan da, hots 1.422.808,62 eurokoa.

Azken finean, eta Donostiako Udalaren mendeko erakundea den aldetik, batez ere merkatuko sarrerekin finantzatu baita 2025ean, % 95eko 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 2025EAN.

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

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

Hala, 2025ean guztira 5.792.399,96 euroko maileguak amortizatu dira, eta sarreraren eta gastu arrunten arteko aldeagatik sortutako baliabideak 3.040.368,14 eurokoak izan dira, Udalaren ekarpen korranteak barne hartuta.

Hortik sortu da Donostiako Udalarik maileguak amortizatzeko ekarpen korrante bat eskatzeko beharra: aurtengoa, 2025ean, ekarpena 3.087.000,00 eurokoa izan da.

JARDUEREN BILAKAERA.

Erakundeak, Eusko Jaurlaritzak errentamendu babesturako (diruz lagundutako maileguak eta itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak) ematen dituen finantza laguntzak mantentzen diren bitartean, alokairuko babes publikoko etxebizitzaren udal parkea handitzeko udal politika garatzen jarraitu ahal izango du, errentamendu erregimeneko etxebizitza eskatzaileen eskari gero eta handiagoari erantzuteko.

Hala ere, autonomia erkidegoko araudian ezarritako alokairu tarteak kontuan hartuta, Udalaren urteko ekarpenak guztiz beharrezkoak izango dira maileguen amortizaziotik eratorritako betebeharreari aurre egin ahal izateko. Hala, 2026rako 3.900.000,00 euroko udal ekarpena aurreikusi da.

Puntu honetan, aipatu behar da sustapen zaharretako batzuek dagoeneko igaro dutela babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa zuten epea. Horrek aukera ematen du errenta tarte berriak ezartzeko, diru sarrera handiagoak lortu ahal izateko alokairuko etxebizitza babestuen sustapena finantzatzeko.

2026. urtean, Infernua eremuko A.A.I.II.13/IN.01 egikaritze unitatean plangintzak aurreikusitako babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura ekipamenduen multzoa sustatzeko eta garatzeko lehiaketa lizitatuko da.

2026. urtearen amaierarako, halaber, Alde Zaharrean (Kanpandegi 2) adinekoentzako 15 zuzkidura bizitoki berri eraikitze lanak amaitzea aurreikusten da.

Era berean, 2026an amaituko dira María Dolores Goia plazako 1etik 6ra bitarteko eraikinetan begiratokiak ordeztzeko eta fatxadako eta estalkiko elementu puntualak konpontzeko lanak, eta Zarategi pasealekuko 84-94 eta Mons pasealekuko 143-145 zenbakietako estalkiko eta inguratzaileko fatxaden eta irisgarritasunaren hobekuntza energetikorako lanak esleitu dira.

Erabili beharreko mailegu berriak kontuan hartu gabe, Erakundeak 2025. urtearen amaieran finantza erakundeekin duen zorraren bilakaera hurrengo taulan ikus daiteke. 53 milioi eurora iristen den zorra Donostiako Udalak osorik bermatzen du.

Urteak	Amortizazioa	Dirulag. gabeko	Diruz int. lagundutako int.	Guztira orokorra
2026	5.890.827,94 €	555.319,13 €	1.111.815,07 €	7.557.962,15 €
2027	5.704.219,28 €	478.478,39 €	999.713,84 €	7.182.411,50 €
2028	5.439.452,86 €	409.378,54 €	893.882,33 €	6.742.713,72 €
2029	5.508.213,04 €	372.544,02 €	768.195,07 €	6.648.952,13 €
2030	5.255.550,07 €	351.070,53 €	619.440,32 €	6.226.060,92 €
2031	4.058.787,93 €	378.943,61 €	457.520,06 €	4.895.251,61 €
2032	2.573.987,55 €	315.085,38 €	404.344,49 €	3.293.417,42 €
2033	2.398.274,14 €	265.906,55 €	370.020,04 €	3.034.200,73 €
2034	1.945.766,53 €	218.749,69 €	337.778,73 €	2.502.294,95 €
2035	1.432.991,44 €	209.284,49 €	291.467,28 €	1.933.743,21 €
2036	1.269.156,21 €	204.070,05 €	252.151,60 €	1.725.377,86 €
2037	1.171.637,58 €	173.731,48 €	233.443,35 €	1.578.812,40 €
2038	1.193.016,09 €	143.106,19 €	214.549,09 €	1.550.671,38 €
2039	1.147.297,07 €	266.881,93 €	93.575,97 €	1.507.754,98 €
2040	1.025.126,98 €	298.003,72 €	35.912,85 €	1.359.043,54 €
2041	752.000,55 €	268.771,15 €	27.939,90 €	1.048.711,60 €
2042	770.713,79 €	265.081,52 €	7.215,89 €	1.043.011,19 €
2043	805.822,93 €	229.972,34 €	6.528,98 €	1.042.324,25 €
2044	842.565,75 €	193.229,55 €	5.835,27 €	1.041.630,57 €
2045	879.890,45 €	157.264,73 €	2.655,32 €	1.039.810,49 €
2046	919.482,00 €	119.033,05 €	0,00 €	1.038.515,05 €
2047	932.635,84 €	76.312,35 €	0,00 €	1.008.948,19 €
2048	824.423,62 €	36.690,16 €	0,00 €	861.113,78 €
2049	302.178,98 €	5.889,20 €	0,00 €	308.068,18 €
2050	29.308,81 €	2.236,59 €	0,00 €	31.545,40 €
2051	30.384,52 €	1.160,87 €	0,00 €	31.545,39 €
2052	15.607,96 €	164,75 €	0,00 €	15.772,71 €
Guztira orokorra	53.119.219,90 €	5.996.359,97 €	7.133.985,46 €	66.249.665,32 €

Bestalde, Donostiako Etxegintzak ia 10 milioi euroko zorra du biztantzeko eskubidedunekin.

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

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

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

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

Aurrekoarekin lotuta, eta Altza auzoaren hiri berroneratze integralerako proiektuaren parte gisa, Erakundeak hurbileko bulego bat zabaldu du auzo horretan, herritarrak sentsibilizatzeko eta erakartzeko, eta laguntza zerbitzu bat eskainiko die beren etxebizitza eraikinetan birgaitzeko jarduketak egiten dituzten auzotarren erkidegoei. Horretarako, Udalak bere titulartasuneko lokala, Roteta Goikoa 21ean dagoena, Erakundeari lotu dio, eta benetan justifikatutako gastuengatik konpentsatuko dio.

Bi laguntza programa horiek 2026. urtearen amaieran bukatzea aurreikusten da.

Donostian, 2026ko apirilaren 21an, behean sinatzen dutenek, DONOSTIAKO ETXEGINTZA - ENPRESA ERAKUNDE PUBLIKOAREN Administrazio Kontseiluko kide guztiak osatzen dituztenek, erakunde horren 2025eko ekitaldiari dagozkion urteko kontuak eta kudeaketa txostena aurkeztu dituzte.



Sin.: Jon Insausti Maisterrena



Sin.: Nekane Arzallus Iturriza



Sin.: Mª Jesús Idoeta Madariaga



Sin.: Yon Goikoetxea Labaka



Sin.: Ricardo Burutarán Ferré



Sin.: Izar Hernando Ibero



Sin.: Ane Oyarbide Ochoa



Sin.: Juan Marrero Vizcaino



Sin.: Vanessa Vélez De Pablos



Sin.: Victor José Lasa Briz

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

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
anual terminado el 31 de Diciembre de 2025 junto
con el Informe de Gestión

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025**

(en euros)

ACTIVO		2025-12-31 €	2024-12-31 €	
A) ACTIVO NO CORRIENTE		151.791.093,22	153.619.827,91	
I.	Inmovilizado intangible	4.1-7	55.135,56	55.709,18
	5. Aplicaciones informáticas		55.135,56	55.709,18
II.	Inmovilizado material	4.2-5	1.072.426,05	1.111.212,97
	1. Terrenos y construcciones		1.043.485,84	1.080.468,24
	2. Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material		28.940,21	30.744,73
III.	Inversiones inmobiliarias	4.3-6	150.654.531,61	152.443.905,76
	2. Construcciones (suelo y edificación)		148.908.198,84	152.224.486,39
	3. Construcciones en curso y adaptación de solares		1.746.332,77	219.419,37
V.	Inversiones financieras a largo plazo	4.5-9	9.000,00	9.000,00
	5. Otros activos financieros		9.000,00	9,000,00
B) ACTIVO CORRIENTE		9.094.409,49	8.671.014,48	
II.	Existencias	4.6-10	111.194,56	111.194,56
	4. Productos terminados		111.194,56	111.194,56
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.5-9	5.924.479,20	4.923.278,08
	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c/p		838.842,13	835.429,22
	3. Deudores varios		3.411.737,40	2.847.745,07
	4. Personal		1.740,00	4.380,00
	5. Activos por impuesto corriente		0,00	0,00
	6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.672.159,67	1.235.723,79
IV.	Inv. en empresas del grupo y asociadas a c/p		1.918,54	1.472,13
	5. Otros activos financieros		1.918,54	1.472,13
V.	Inversiones financieras a corto plazo	4.5-9	651.679,68	2.850,79
	5. Otros activos financieros		651.679,68	2.850,79
VI.	Periodificaciones a corto plazo		31.023,69	42.289,19
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.5-9	2.374.113,82	3.589.929,73
	1. Tesorería		2.374.113,82	3.589.929,73
TOTAL ACTIVO (A+B)			160.885.502,71	162.290.842,39

Las notas incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025**

(en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas a la Memoria	a 31-12-25	a 31-12-24 reexpresado
A) PATRIMONIO NETO			86.752.569,08	82.822.203,31
A-1)	Fondos propios	9	695.337,06	(1.312.596,42)
	V. Resultados de ejercicios anteriores		(4.180.531,56)	(4.716.595,74)
	Remanente		4.083.541,77	3.551.430,45
	Resultados negativos ejercicios anteriores		(8.264.073,33)	(8.268.026,19)
	VI. Otras aportaciones de socios	9	3.453.060,00	2.871.888,00
	VII. Resultado del ejercicio		1.422.808,62	532.111,32
A-3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.11-13	86.057.232,02	84.134.799,73
B) PASIVO NO CORRIENTE			65.347.708,17	71.157.833,14
	II. Deudas a largo plazo	4.5-9	58.137.261,17	63.798.325,39
	2. Deudas con entidades de crédito		47.337.229,66	52.471.765,25
	5. Otros pasivos financieros		10.800.031,51	11.326.560,14
	V. Periodificaciones a largo plazo	9	7.210.447,00	7.359.507,75
C) PASIVO CORRIENTE			8.785.225,46	8.310.805,94
	III. Deudas a corto plazo	4.5-9	5.950.015,66	6.467.934,97
	2. Deudas con entidades de crédito		5.918.438,97	5.809.826,80
	5. Otros pasivos financieros		31.576,69	658.108,17
	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.5-9	2.686.149,05	1.693.810,22
	1. Proveedores a corto plazo		1.569.444,07	479.728,42
	3. Acreedores varios		914.467,79	882.660,51
	4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		32.420,08	132,29
	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		156.908,80	129.063,48
	7. Anticipos de clientes		12.908,31	202.225,52
	VI. Periodificaciones a corto plazo	9	149.060,75	149.060,75
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)			160.885.502,71	162.290.842,39

Las notas incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025



CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2025
(en euros)

DESCRIPCIÓN	Cuentas Módulo	2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	4,8-12	9.938.097,50	9.470.925,14
a) Ventas		9.938.097,50	9.470.925,14
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	12	1.542.413,40	586.494,53
4. Aprovisionamientos		(1.612.116,93)	(151.306,53)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(1.612.116,93)	(151.306,53)
5. Otros ingresos de explotación	13	863.950,11	989.916,65
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		56.963,01	3.557,17
b) Subvenciones de explotación incorporadas al rdo. Del ejercicio		806.987,10	986.359,48
6. Gastos de personal	4,10	(2.504.141,41)	(2.405.324,63)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.916.640,50)	(1.806.254,45)
b) Cargas sociales	12	(587.500,91)	(599.070,18)
7. Otros gastos de explotación	12	(4.611.779,29)	(5.605.328,19)
a) Servicios exteriores		(3.929.453,80)	(4.686.672,08)
b) Tributos		(566.483,63)	(594.146,76)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9,12	(115.841,84)	(325.064,01)
d) Otros gastos de gestión corriente		(0,02)	554,66
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(3.371.135,12)	(3.358.108,99)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	4,11-13	1.809.137,00	1.680.435,52
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	9	139.901,68	149.221,71
a) Deterioros y pérdidas		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		139.901,68	149.221,71
Otros resultados	12	34.759,18	47.333,87
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		2.229.086,12	1.404.259,48
12. Ingresos financieros	12	1.153.767,71	1.743.713,03
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.153.767,71	1.743.713,03
a.1.) De terceros		16.510,63	45.335,16
a.2) Subvenciones por intereses de préstamos convenidos con el Gobierno Vasco		1.137.257,08	1.698.377,87
13. Gastos financieros	12	(1.960.045,21)	(2.615.861,19)
b) Por deudas con terceros		(1.960.045,21)	(2.615.861,19)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(806.277,50)	(872.148,16)
A.3) RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS		1.422.808,62	532.111,32
17. Impuestos sobre beneficios			
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.422.808,62	532.111,32

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 2025



ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025
(en euros)

	Notas a la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 Reexpresado
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias.		1.422.808,62	532.111,32
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	13	3.731.569,29	5.482.862,95
V. Efecto impositivo.	13		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V).		3.731.569,29	5.482.862,95
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	13	(1.809.137,00)	(1.680.435,52)
IX. Efecto impositivo.	13		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		(1.809.137,00)	(1.680.435,52)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		3.345.240,91	4.106.611,02



Donostiako Etxegintza

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025
(en euros)

	Rdos. Ej anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
A SALDO, FINAL AÑO 2023 Reexpresado	(4.666.820,23)	1.613.502,39	-	80.332.372,30	77.279.054,46
B SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2024 Reexpresado	(4.666.820,23)	1.613.502,39	-	80.332.372,30	77.279.054,46
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	532.111,32	3.602.427,43	4.334.638,75
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	1.258.385,61	-	-	1.258.385,61
III. Otras variaciones del patrimonio neto	(49.775,51)	-	-	-	(49.775,51)
C SALDO, FINAL AÑO 2024 Reexpresado	(4.716.595,74)	2.871.888,00	532.111,32	84.134.799,73	82.822.203,31
D SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2025	(4.716.595,74)	2.871.888,00	532.111,32	84.134.799,73	82.822.203,31
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.422.808,62	1.922.432,29	3.345.240,91
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
4. Distribución del beneficio	532.111,32	-	(532.111,32)	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	581.172,00	-	-	581.172,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3.952,86	-	-	-	3.952,86
E SALDO, FINAL AÑO 2025	(4.180.531,56)	3.453.060,00	1.422.808,62	86.057.232,02	86.752.569,08



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025

		Notas a la Memoria	a 31-12-25	a 31-12-24 Reexpresado
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION				
1.	Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.422.806,62	532.111,32
2.	Ajustes del resultado		1.686.289,43	1.888.525,76
	a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	3.371.135,12	3.358.108,59
	b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		115.841,84	325.064,01
	d) Imputación de subvenciones (-)	13	(2.616.124,10)	(2.666.795,00)
	e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5	9.159,07	0,00
	g) Ingresos financieros (-)	12	(1.153.767,71)	(1.743.713,03)
	h) Gastos financieros (+)	12	1.960.045,21	2.615.861,19
3.	Cambios en el capital corriente		(1.533.268,09)	(2.968.142,41)
	b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(1.114.042,83)	(451.409,63)
	c) Otros activos corrientes (+/-)	9	(637.563,39)	(4.902,65)
	d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	992.338,83	(92.332,33)
	e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(774.000,70)	(2.419.497,80)
4.	Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(617.698,53)	(657.370,56)
	a) Pagos de intereses (-)	12	(1.771.466,24)	(2.401.083,59)
	c) Cobros de intereses (+)	12	1.153.767,71	1.743.713,03
5.	Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1+/-2+/-3+/-4)		958.131,43	(1.204.875,89)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION				
6.	Pagos por inversiones (-)		(1.576.983,52)	(629.039,27)
	b) Inmovilizado intangible	7	(23.042,84)	(25.994,33)
	c) Inmovilizado material	5	(11.080,87)	(14.217,55)
	d) Inversiones inmobiliarias	6	(1.542.413,40)	(586.494,53)
	g) Otros activos		(446,41)	(2.332,86)
7.	Cobros por desinversiones (+)		21.977,48	
	d) Inversiones inmobiliarias		21.977,48	
8.	Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(1.555.006,04)	(629.039,27)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION				
9.	Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.119.728,39	7.727.608,04
	a) Aportación socios		581.172,00	1.258.385,61
	e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	13	4.538.556,39	6.469.222,43
10.	Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(5.738.669,69)	(5.763.950,00)
	a) Emisión			
	2. Deudas con entidades de crédito (+)	9	771.747,60	0,00
	b) Devolución y amortización de			
	2. Deudas con entidades de crédito (-)	9	(5.792.399,96)	(5.763.950,00)
	4. Otras deudas (-)	9	(718.017,33)	0,00
12.	Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(618.941,30)	2.023.658,04
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO				
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES				
			(1.215.815,91)	189.742,88
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			3.589.929,73	3.400.186,85
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			2.374.113,82	3.589.929,73



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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, en el Palacio Miramar
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 2025 han sido obtenidas de los registros contables de la Entidad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de Noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de



flujos de efectivo.

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

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2025, 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 2025 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio, en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo de 2010 por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias y , especialmente, se ha seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 3.- de la Memoria

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

La Entidad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

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

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

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

No obstante, a la fecha de preparación de las presentes Cuentas anuales no se esperan cambios relevantes en las estimaciones, por lo que no existen perspectivas de ajuste significativo a los valores en los activos y pasivos reconocidos a 31 de diciembre de 2025.

2.4.- Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.



2.5. – Agrupación de partidas

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

2.6. - Elementos recogidos en varias partidas

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

2.7.- Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio al que corresponden las presentes cuentas anuales se han producido cambios de criterios en relación con el registro contable de las subvenciones de capital concedidas por diversos organismos, se ha decidido traspasar los pasivos por impuesto diferido a subvenciones de capital para las subvenciones que no tienen efecto fiscal. El efecto de estos cambios de criterios en las cifras comparativas de los epígrafes afectados del balance adjunto, se muestra en el cuadro siguiente:

Concepto	Euros	
	31/12/2024	31/12/2024 reexpresado
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	76.398.303,50	84.134.799,73
IV. Pasivos por impuesto diferido	7.736.496,23	0,00

2.8.- Correcciones de errores

En el ejercicio 2025 se han registrado, con cargo y abono a otras reservas, gastos e ingresos que se debieran de haber contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 192.879,39 euros y 196.832,25 euros, respectivamente. En este ejercicio el efecto neto es un aumento de las reservas por importe de 3.952,86 euros.

2.9- Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Entidad de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales del ejercicio 2025.

**NOTA 3. – APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, que los Administradores propondrán en el Consejo de Administración para su aprobación, es la siguiente:

	2025	2024
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	1.422.808,62	532.111,32
Aplicación		
Resultados de ejercicios anteriores	1.422.808,62	532.111,32

NOTA 4. – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Entidad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2025, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1.- Inmovilizado intangible

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

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

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

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

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

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

4.2.- Inmovilizado material

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



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

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

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

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Entidad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas 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 o 100 años con un adecuado mantenimiento, se estableció para algunas de 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% o 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 2025 en 16.664,21 euros.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Entidad no ha registrado ningún importe en concepto de deterioro de valor.



4.3.- Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

La Entidad hasta el ejercicio 2007, inclusive, aplicó a las construcciones un coeficiente de amortización del 3%, a partir de dicho ejercicio y en base a un informe técnico, que indicaba que la vida útil de las construcciones podía estar entre los 50 o 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% o 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 o 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 2025 en 234.727,02 euros.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Entidad no ha registrado ningún importe en concepto de deterioro de valor.



4.4.- Arrendamientos

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

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

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

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

4.5.- Instrumentos Financieros

La Entidad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- **Baja de activos financieros**

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

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

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

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

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

- **Pasivos financieros**

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

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

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



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

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

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

- Son pasivos que se mantienen para negociar;

- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.

- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.

- **Valoración inicial:** Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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

- **Baja de pasivos financieros**

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

- **Fianzas entregadas y recibidas**

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

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



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

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

- Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria. Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Entidad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

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

4.6.- Existencias

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

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

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

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

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

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

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



4.7.- Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2025 se ha calculado según la Norma Foral 2/2014 del Impuesto sobre Sociedades.

4.8- Ingresos y gastos

- Aspectos comunes.

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

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

- Valoración.

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

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

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



4.9.- Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

4.11.- Subvenciones, donaciones y legados

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

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

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

4.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

La Entidad realiza las operaciones de arrendamiento con vinculadas a valores marcados en la normativa autonómica.

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

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



4.13. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

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

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

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

NOTA 5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante los años 2025 y 2024 han sido los siguientes:

Inmovilizado material	Saldo a 01/01/2025	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2025
Terrenos	847.480,49			847.480,49
Inmuebles	2.831.697,90			2.831.697,90
Instalaciones técnicas y maquinaria	0,00			0,00
Mobiliario	148.929,52			148.929,52
Equipos Informáticos	89.891,46	7.767,75		97.659,21
Otro inmovilizado material	22.090,74	3.313,12		25.403,86
Total Coste	3.940.090,11	11.080,87	0,00	3.951.170,98

Inmuebles	2.598.710,15	36.982,40		2.635.692,55
Instalaciones técnicas y maquinaria	0,00			0,00
Mobiliario	136.315,35	3.417,44		139.732,79
Equipos Informáticos	75.470,11	7.582,00		83.052,11
Otro inmovilizado material	18.381,53	1.885,95		20.267,48
Total Amortización Acumulada	2.828.877,14	49.867,79	0,00	2.878.744,93

Valor Neto E. 2025	1.111.212,97			1.072.426,05
--------------------	--------------	--	--	--------------



Inmovilizado material	Saldo a 01/01/2024	Entradas	Salidas	Saldo a 31/12/2024
Terrenos	847.480,49			847.480,49
Inmuebles	2.831.697,90			2.831.697,90
Instalaciones técnicas y maquinaria	0,00			0,00
Mobiliario	139.508,64	9.420,88		148.929,52
Equipos Informáticos	85.094,79	4.796,67		89.891,46
Otro inmovilizado material	22.090,74			22.090,74
Total Coste	3.925.872,56	14.217,55	0,00	3.940.090,11

Inmuebles	2.519.808,02	78.902,13		2.598.710,15
Instalaciones técnicas y maquinaria	0,00			0,00
Mobiliario	132.586,24	3.729,11		136.315,35
Equipos informáticos	67.117,15	8.352,96		75.470,11
Otro inmovilizado material	16.444,87	1.936,66		18.381,53
Total Amortización Acumulada	2.785.956,28	92.920,86	0,00	2.828.877,14

Valor Neto a 31/12/24	1.139.916,28			1.111.212,97
------------------------------	---------------------	--	--	---------------------

El detalle de los elementos del inmovilizado material no afectos a la explotación al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es:

Inmovilizado Material no afecto directamente	Valor Contable	Amortización Acumulada a 31/12/25	Amortización Acumulada a 31/12/24
Local Plaza Constitución	358.863,26	193.474,89	188.042,96
Local Imprenta Baroja	597.401,20	135.225,25	129.131,76
Inmueble en Fermín Calbetón	2.303.755,85	2.023.700,23	2.004.908,95
Local Bertsolari Txirrita 22	287.171,28	194.087,60	189.520,83
Local Bertsolari Txirrita 22	101.989,90	68.930,83	67.308,93
Local Bertsolari Txirrita 24	29.997,00	20.273,75	19.796,72
Inmovilizado material no afecto directamente a la explotación (TOTAL)	3.679.178,39	2.635.692,55	2.598.710,14

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 2025 asciende a 627.564,32 euros y a 31 de diciembre de 2024 asciende a 639.089,74 euros.

Además, la Entidad tiene cedidos gratuitamente el uso de inmuebles, al Departamento de Cultura del Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián, a Correos y al propio Ayuntamiento. El valor neto de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2025 es 415.921,52 euros y a 31 de diciembre de 2024 asciende a 441.378,50 euros.



Figuran totalmente amortizados al cierre del ejercicio:

	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Mobiliario	133.944,62	124.214,51
Equipos Informáticos	65.130,23	60.742,79
Otro inmovilizado	19607,16	240,57
TOTAL	218.681,01	185.197,87

La Entidad no ha procedido a dar de baja a ninguna partida del inmovilizado material que haya supuesto contribución alguna al resultado del ejercicio durante los ejercicios 2025 y 2024.

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

NOTA 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas de las inversiones inmobiliarias y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante el año 2025 y 2024 han sido los siguientes:

Inversiones Inmobiliarias	Saldo a 01/01/2025	Entradas	Salidas	Reclasificación	Saldo a 31/12/2025
Inmuebles para arrendamiento	177.357.652,61	-	30.055,26	-	177.327.597,35
Inm. cedidos en derecho de superficie	9.836.428,24	-	-	-	9.836.428,24
Inm. cedidos en derecho de habitación	13.325.013,34	-	25.351,89	-	13.299.661,45
Construcciones en curso y anticipos	203.919,37	1.542.413,40	-	-	1.746.332,77
Anticipos a proveedores a largo plazo	15.500,00	-	-	-	15.500,00
Total Coste	200.738.513,56	1.542.413,40	55.407,15	-	202.225.519,81
Total Amortización Acumulada	48.294.607,80	3.300.651,00	24.270,60	-	51.570.988,20

Valor Neto Ej. 2025	152.443.905,76	-	-	-	150.654.531,61
---------------------	----------------	---	---	---	----------------

Inversiones Inmobiliarias	Saldo a 01/01/2024	Entradas	Salidas	Reclasificación	Saldo a 31/12/2024
Inmuebles para arrendamiento	176.809.789,41	-	33.185,15	581.048,35	177.357.652,61
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	198.473,19	586.494,53	-	-581.048,35	203.919,37
Anticipos a proveedores a largo plazo	15.500,00	-	-	-	15.500,00
Total Coste	200.185.204,18	586.494,53	33.185,15	0,00	200.738.513,56

Total Amortización Acumulada	45.076.845,29	3.240.608,62	22.846,11	-	48.294.607,80
-------------------------------------	----------------------	---------------------	------------------	---	----------------------

Valor Neto Ej. 2024	155.108.358,89	-	-	-	152.443.905,76
---------------------	----------------	---	---	---	----------------



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

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

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

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.

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

NOTA 7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus respectivas amortizaciones acumuladas durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes los siguientes:

Inmovilizado intangible	Saldo a 01/01/2025	Entradas	Saldo a 31/12/2025
Aplicaciones Informáticas	294.093,41	23.042,84	317.136,25
Total Coste	294.093,41	23.042,84	317.136,25

Aplicaciones informáticas	238.384,23	23.616,46	262.000,69
Total Amortización Acumulada	238.384,23	23.616,46	262.000,69

Valor Neto Ej. 2025	55.709,18	-	55.135,56
---------------------	-----------	---	-----------



Inmovilizado intangible	Saldo a 01/01/2024	Entradas	Saldo a 31/12/2024
Aplicaciones Informáticas	268.099,08	25.994,33	294.093,41
Total Coste	268.099,08	25.994,33	294.093,41

Aplicaciones informáticas	213.805,12	24.579,11	238.384,23
Total Amortización Acumulada	213.805,12	24.579,11	238.384,23

Valor neto a 31/12/2024	70.288,99		55.709,18
--------------------------------	------------------	--	------------------

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

	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Aplicaciones Informáticas	204.612,66	182.862,44
TOTAL	204.612,66	182.862,44

La Entidad no ha procedido a dar de baja a ninguna partida del inmovilizado intangible que haya supuesto contribución alguna al resultado del ejercicio durante los ejercicios 2025 y 2024.

NOTA 8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

• 8.1 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
Hasta un año	8.733.595,39	6.290.808,07
Entre uno y cinco años	11.039.945,68	7.952.072,01
Más de cinco años	7.861,09	5.662,34

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

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



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

Arrendamientos operativos: Información del arrendatario	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
Hasta un año	107.895,07	142.525,05
Entre uno y cinco años	174.688,27	352.627,47
Importe total de los cobros futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendos operativos no cancelables	45.007,13	51.668,62
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	190.311,58	181.558,08
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo	45.007,13	27.135,32

Los alquileres corresponden:

	Fecha	Duración	Plazos	Vencimiento	Importe
Alquiler Palacio Miramar	04/10/2023	4 años	1 periodos de 1 año	04/10/2028	6.462,00
Alquiler San Marcial	13/11/2019	2 años	periodos bianuales hasta 6 años	13/11/2025	6.480,18
software implantación BIM	26/08/2024	3 años	Anuales	26/08/2027	6.016,63
Renting coches	10/05/2024	4 años	Anuales	09/05/2028	2.027,87

NOTA 9. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

- Información relacionada con el balance:

a) Categorías de activos y pasivos financieros

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

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

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

	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2024	9.000,00	9.000,00
Saldo final del ejercicio 2024	9.000,00	9.000,00
Saldo final del ejercicio 2025	9.000,00	9.000,00

En los créditos, derivados y otros se registra el importe correspondiente a una fianza depositada. La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Entidad a largo plazo, clasificados por categorías es:



		CLASES			
		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
		Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	– Cartera de negociación				
	– Designados				
	– Otros				
	Activos financieros a coste amortizado	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
	Activos financieros a coste				
	Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto				
	Derivados de cobertura				
	TOTAL	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00

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

		CLASES			
		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
		Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	– Cartera de negociación				
	– Designados				
	– Otros				
	Activos financieros a coste amortizado	6.576.158,88	4.926.128,87	6.576.158,88	4.926.128,87
	Activos financieros a coste				
	Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto				
	Derivados de cobertura				
	TOTAL	6.576.158,88	4.926.128,87	6.576.158,88	4.926.128,87

	a 31-12-25	a 31-12-24
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.924.479,20	4.923.278,08
Cientes por ventas y prestación e servicios	838.842,13	835.429,22
Deudores varios	3.411.737,40	2.847.745,07
Personal	1.740,00	4.380,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.672.159,67	1.235.723,79
Inversiones financieras a corto plazo	651.679,68	2.850,79
Otros activos financieros	651.679,68	2.850,79



En los créditos, derivados y otros en "Clientes por ventas y prestación de servicios" destacan los recibos de alquiler pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 por importe de 4.312.299,99 euros, los cuales están deteriorados en 3.473.457,86 euros.

En el epígrafe de "Deudores varios" como principales importes se encuentra la deuda del Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián por importe de 3.308.463,56 euros compuesto por 93.553,96 euros, al haber pagado la Entidad el embargo que pesaba sobre un inmueble, que es propiedad de aquél, 1.777.675,41 euros para grandes intervenciones, 1.187.061,65 euros para extinción de derechos de habitación, 209.000,00 euros por la oficina de proximidad y 41.172,54 euros para la monitorización de consumos en Altza.

En "Otros créditos con las administraciones públicas", se recoge básicamente un importe de 1.661.332,84 euros, correspondiente a la deuda pendiente del Gobierno Vasco por la subvención concedida por importe de 600.000,00 euros, para la promoción de 15 Alojamientos Dotacionales tipo B en suelo de titularidad pública sito en Kanpandegi, 2 en Donostia-San Sebastián, y los 1.061.332,84 euros que el Gobierno Vasco adeuda como consecuencia del Convenio del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco con entidades para el desarrollo de las funciones de Oficinas de Rehabilitación y Entidades Colaboradoras firmado el 2 de diciembre de 2023.

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

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

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Euro	2.374.113,82	3.589.929,73
TOTAL	2.374.113,82	3.589.929,73

a.2) Pasivos financieros.

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

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2025	Ej. 2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	47.337.229,66	52.471.765,25	18.010.478,51	18.686.067,89	65.347.708,17	71.157.833,14
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
--- Cartera de negociación						
--- Designados						
--- Otros						
Derivados de cobertura						
TOTAL	47.337.229,66	52.471.765,25	18.010.478,51	18.686.067,89	65.347.708,17	71.157.833,14

	a 31-12-25	a 31-12-24
Deudas a largo plazo	58.137.261,17	63.798.325,39
Deudas con entidades de crédito	47.337.229,66	52.471.765,25
Otros pasivos financieros	10.800.031,51	11.326.560,14
Periodificaciones a largo plazo	7.210.447,00	7.359.507,75



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 subsidiado. La diferencia entre el valor contable y el valor razonable se estima en aproximadamente 11.902.900,14 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 9.981.031,88 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, las fianzas recibidas por la Entidad por importe de 796.238,28 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 7.210.447,00 euros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de los años que duran las cesiones.

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

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos		TOTAL	
		31-12-25	31-12-24	31-12-25	31-12-24	31-12-25	31-12-24
CATEGORÍAS	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	5.918.438,97	5.809.826,80	2.709.877,69	2.371.915,66	8.628.316,66	8.181.742,46
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
	- Cartera de negociación						
	- Designados						
	- Otros						
	Derivados de cobertura						
TOTAL		5.918.438,97	5.809.826,80	2.709.877,69	2.371.915,66	8.628.316,66	8.181.742,46

	a 31-12-25	a 31-12-24
Deudas a corto plazo	5.950.015,66	6.467.934,97
Deudas con entidades de crédito	5.918.438,97	5.809.826,80
Otros pasivos financieros	31.576,69	658.108,17
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.529.240,25	1.564.746,74
Proveedores	1.569.444,07	479.728,42
Acreedores varios	914.467,79	882.660,51
Personal	32.420,08	132,29
Anticipos de clientes	12.908,31	202.225,52
Periodificaciones a corto plazo	149.060,75	149.060,75



Las "deudas con entidades de crédito a corto plazo" recogen los saldos de los préstamos que tiene dispuestos la Entidad con distintas entidades financieras para la financiación de sus promociones en alquiler y que vencen en el ejercicio 2026 por importe de 5.890.827,93 euros, así como los intereses de dichos préstamos devengados en el 2025 y pagaderos en el 2026 por importe de 27.611,04 euros.

Con fecha 2 de Diciembre de 2022 Etxegintza firmó un Convenio de colaboración con el Gobierno Vasco para actuar como entidad colaboradora a los efectos de la gestión de la tramitación administrativa de las ayudas otorgadas por el Gobierno Vasco de los Programas de Ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea-Next Generation, reguladas en el R.D. 853/2022 de 5 de Octubre (programas 3,4 y 5) y de las líneas 1 y 2 de medidas financieras de la Orden de 21 de Julio de 2021 para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética. Etxegintza ha recibido por estos conceptos hasta el 31 de diciembre de 2025 un total de 5.753.178,77 euros y hay resoluciones favorables para pagar ayudas por un importe de 6.396.258,66 euros, por lo que el Gobierno Vasco le debe a la Entidad 643.079,89 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.

También se recoge en Acreedores el saldo de 750.000 euros correspondientes a la concesión de la subvención de Kanpandegi.

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

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

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

	Clases de activos financieros			
	Créditos, derivados y otros (1)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2024		3.032.552,01		3.032.552,01
(+) Corrección valorativa por deterioro		3.357.616,02		3.357.616,02
(-) Reversión del deterioro		(3.032.552,01)		(3.032.552,01)
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2024	0,00	3.357.616,02	0,00	3.357.616,02
(+) Corrección valorativa por deterioro		3.473.457,86		3.473.457,86
(-) Reversión del deterioro		(3.357.616,02)		(3.357.616,02)
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2025	0,00	3.473.457,86	0,00	3.473.457,86



La Entidad ha registrado una pérdida por deterioro del valor de los créditos a corto plazo por importe de 3.473.457,86 euros, que cubren las deudas de los inquilinos con más de un año de antigüedad, una vez descontadas las fianzas y los anticipos que pudiera haber. En el deterioro existen inquilinos que no pagan la renta de modo sistemático y siendo este hecho, uno de los motivos indicados en los contratos de alquiler firmados entre las partes, para su rescisión, la Entidad los mantiene, aumentando anualmente en la mayoría de los casos, el importe de las pérdidas por deterioro del valor de los créditos de dichos inquilinos.

La Entidad, suele renegociar la deuda antigua con los inquilinos, sin embargo, la experiencia muestra que muchas de estas deudas renegociadas, sigue sin ser cobradas, y por ello el importe de las renegociaciones, este año al igual que el ejercicio pasado se han incluido en el deterioro de los créditos. El importe de estas renegociaciones, cuyo vencimiento es a corto y largo plazo asciende a 31 de diciembre de 2025 a 861.768,92 euros.

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

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

		Pérdidas o ganancias netas		Gastos financieros por aplicación del tipo de interés efectivo	
		Imparidad	Excedente DTA	Imparidad	Excedente DTA
CATEGORÍAS	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	(806.277,50)	(872.148,16)	1.960.045,21	2.615.861,19
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
	Cartera de negociación				
	Designados				
	Otros				
	Derivados de cobertura				
TOTAL		(806.277,50)	(872.148,16)	1.960.045,21	2.615.861,19

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

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

Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la entidad dispone de la tesorería que muestra el balance.

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

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



	Vencimiento en años					Miles	TOTAL
	1	2	3	4	5		
Inversiones financieras	646.788,89	9.000,00					655.788,89
Otros activos financieros	646.788,89	9.000,00					655.788,89
Anticipos a proveedores	4.890,79						4.890,79
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.924.479,20						5.924.479,20
Cientes por ventas y prestación de servicios	838.842,13						838.842,13
Deudores varios	3.411.737,40						3.411.737,40
Personal	1.740,00						1.740,00
Otros créditos con Administraciones Públicas (Gobierno)	1.672.159,67						1.672.159,67
TOTAL	13.177.153,14	18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.195.153,14

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					Miles	TOTAL
	1	2	3	4	5		
Deudas	5.938.438,97	5.704.219,28	5.439.452,86	5.508.213,04	5.255.550,07	25.429.794,42	53.255.668,63
Deudas con entidades de crédito	5.938.438,97	5.704.219,28	5.439.452,86	5.508.213,04	5.255.550,07	25.429.794,42	53.255.668,63
Otros pasivos financieros	31.576,69					10.800.031,51	10.831.608,20
Acreedores comerciales	2.529.240,25						2.529.240,25
Proveedores	1.569.444,07						1.569.444,07
Otros acreedores	914.467,79						914.467,79
Personal	32.420,08						32.420,08
Anticipos de clientes	12.508,31						12.508,31
TOTAL	10.771.255,91	5.704.219,28	5.439.452,86	5.508.213,04	5.255.550,07	36.229.825,93	66.165.170,08

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

9.3 Fondos propios

El movimiento de las cuentas incluidas en este epígrafe durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio
Resultado final ejercicio 2023	(4.666.820,23)	1.613.502,39	0
Aportacion socios		1.258.385,61	
Resultado 2024			532.111,32
Errores	(49.775,51)		
Resultado final ejercicio 2024	(4.716.595,74)	2.871.888,00	532.111,32
Aportacion socios		581.172,00	
Resultado 2025			1.422.808,62
Distribución del resultado 2024	532.111,32		(532.111,32)
Otros	3.952,86		
Resultado final ejercicio 2025	(4.180.531,56)	3.453.060,00	1.422.808,62

**NOTA 10 . EXISTENCIAS**

La composición de las existencias es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Producto Terminados	111.194,56	111.194,56
TOTAL	111.194,56	111.194,56

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

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

La Entidad tiene contratadas pólizas de seguros.

NOTA 11. SITUACIÓN FISCAL**11.1 Saldos con administraciones públicas**

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Deudor	10.826,83	16.212,89
Hacienda Pública, pagos a cuenta y retenciones	10.818,77	15.653,41
Hacienda Pública, iva soportado	8,06	559,48
Acreeedor	156.908,80	129.063,48
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.647,29	2.785,00
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	73.145,65	57.644,46
Organismos de la Seguridad Social	72.497,10	60.964,18
Entidad de Precisión Social	8.618,76	7.669,84

11.2 Impuestos sobre beneficios

Al 31 de Diciembre de 2025 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 2025 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 2025					
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.422.808,62 €					
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Diferencias permanentes		1.644.566,74 €	(1.644.566,74) €	3.952,86 €		3.952,86 €
Base imponible (resultado fiscal)		217.805,26 €				

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2024 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 2024					
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	532.111,32 €					
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Diferencias permanentes		1.062.805,00 €	(1.062.805,00) €		49.775,51 €	(49.775,51) €
Base imponible (resultado fiscal)		580.469,19 €				

Las disminuciones por diferencias permanentes corresponden a entidades con actividad calificada 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 2025 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio.



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

Año generación	Año Vencimiento	Importe
2005	2035	160.282,19
2006	2036	11.645.883,88
2007	2037	1.388.202,84
2008	2038	1.453.545,81
2009	2039	945.636,63
2010	2040	1.135.389,42
2011	2041	892.569,63
2012	2042	657.642,58
2014	2044	1.323.197,84
2015	2045	1.618.597,22
2016	2046	3.714.957,31
2017	2047	1.363.479,71
2018	2048	387.034,25
2019	2049	256.128,98
2020	2050	318.423,60
2021	2051	1.155.537,53
2022	2052	968.000,50
2023	2053	870.573,04
2024	2054	530.693,68
2025	2055	217.805,26
Total bases imponibles negativas		31.003.581,90

11.3 Otros tributos

Dentro de la partida de tributos destacan el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por un importe de 505.221,72 euros de los cuales se carga a los inquilinos 412.244,40 euros, de acuerdo con lo estipulado en algunos contratos de arrendamiento.

NOTA 12. - INGRESOS Y GASTOS

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

Servicios exteriores	Ej. 2025	Ej. 2024
Arrendamientos	190.311,58	181.558,08
Reparación y conservación	1.969.880,00	2.506.374,13
Servicios de profesionales independientes	68.109,24	94.843,04
Primas de seguros	156.523,93	199.438,92
Suministros	1.069.607,18	966.077,67
Otros servicios	475.021,87	738.380,24
TOTAL	3.929.453,80	4.685.672,08



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

	2025	2024
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	3.473.457,86	3.357.616,02
Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	(3.357.616,02)	(3.032.552,01)
TOTAL	115.841,84	325.064,01

▪ **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 2025 se han generado recibos de alquiler, IBI y gastos de comunidad y otros asimilados a renta por importe de 9.709.969,89 euros, de los cuales figuran como impagados a 31 de diciembre un 7,09% de los recibos emitidos.

El desglose de los ingresos es el siguiente:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Alquileres de vivienda	7.549.558,88	7.158.410,85
Alquileres de garajes	160.199,37	148.849,30
Alquileres de trasteros	426,01	262.216,85
Gastos a cargo de comunidades	177.141,60	262.216,85
Recibos comunidades de inquilinos	1.587.541,23	1.512.899,72
Gastos de comunidades girados a terceros por locales	50.986,01	53.070,17
Ingresos por IBIS	412.244,40	335.478,25
TOTAL	9.938.097,50	9.733.141,99

▪ **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 2025 se han activado 1.542.413,40 euros y en el ejercicio 2024 fueron 586.494,53 euros.



- **Cargas sociales**

Su detalle es el siguiente:

Cargas Sociales	Ej.2025	Ej.2024
Seguridad social a cargo de la empresa	518.939,61	514.235,49
Elkarkidetzta	29.427,03	26.359,69
Otros gastos sociales	39.134,27	58.475,00
TOTAL	587.500,91	599.070,18

- **Ingresos financieros**

Se recoge la parte de los intereses correspondientes a los préstamos para financiar las promociones en alquiler que paga el Gobierno Vasco y que en el ejercicio 2025 ha ascendido a 1.137.257,08 euros.

En las promociones de viviendas de protección oficial de régimen general para su cesión en arrendamiento, el tipo de interés subsidiado es del 2% ó del 1% efectivo anual, dependiendo del momento en que se solicitaron las ayudas financieras al Gobierno Vasco. En estas promociones, la Entidad debe pagar los 20 primeros años de vida del préstamo el tipo de interés subsidiado correspondiente, con independencia 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.2025	Ej.2024
Intereses de préstamos subvencionados por Gobierno Vasco	1.137.257,08	1.698.377,87
Intereses de créditos con habitacionistas	0,00	2.865,66
Otros ingresos financieros	16.510,63	42.469,50
TOTAL	1.153.767,71	1.743.713,03



▪ Gastos financieros

Se recogen los siguientes conceptos:

Gastos financieros	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
Intereses de deudas con entidades de crédito	1.764.582,13	2.400.711,24
Intereses de deudas con habitationistas	195.463,08	214.777,60
Otros gastos financieros	0,00	372,35
TOTAL	1.960.045,21	2.615.861,19

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

▪ Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado

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

▪ Otros resultados

Se recogen, como ingresos 43.116,06 euros, que corresponden a los ingresos por ocupación temporal 10.442,61 euros y como gastos 8.356,88 euros, que corresponden a indemnizaciones del seguro 8.356,88 euros.

NOTA 13.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

Subvenciones, donaciones y legados recibidos

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 Reexpresado
- Que aparecen en el patrimonio neto del balance	86.057.232,02	84.134.799,73
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	2.616.124,10	2.666.795,00

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



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

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios		
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 Reexpresado
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	84.134.799,73	80.332.372,30
(+) Recibidas en el ejercicio	3.731.569,29	5.482.862,95
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-1.809.137,00	-1.680.435,52
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	86.057.232,02	84.134.799,73

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 37.294.749,06 euros. La imputación a resultados ha sido de 1.014.118,78 euros.
- Subvenciones procedentes de PARVISA por importe de 865.598,24 euros. La imputación a resultados ha sido de 72.236,43 euros.
- Terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento por importe de 25.579.824,28 euros.
- Subvención del Ayuntamiento para la financiación de la promoción de viviendas por importe de 17.596.006,52 euros. En este ejercicio ha recibido una subvención de 3.087.000,00 euros. La imputación a resultados ha sido de 545.379,43 euros.
- Subvención del Ayuntamiento para la financiación de los apartamentos para mayores de Berio, Benta Berri y Ategorrieta por importe de 3.782.122,36 euros. En el ejercicio 2025 la sociedad ha recibido una subvención por importe de 661.710,79 euros. La imputación a resultados ha sido de 157.280,38 euros
- Subvención del Ayuntamiento para habilitar un local para Bienestar Social por importe de 483.130,27 euros. La imputación a resultados ha sido de 10.541,02 euros.
- Subvención recibida del Ayuntamiento para obras en Basotxiki y Zarategi 71 por importe de 469.467,39 euros. La imputación a resultados ha sido de 9.580,96 euros.

**NOTA 14.- HECHOS POSTERIORES**

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

NOTA 15. – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2025	
	Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián
Subvenciones de explotación	329.965,16
Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero	795.018,22
Facturación alquileres y gastos pagados por el Ayuntamiento	385.999,72
IBI'S y otros tributos girados por el ayuntamiento	510.070,46
Gtos de suministros girados por el ayuntamiento	81.432,80

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2024	
	Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián
Subvenciones de explotación	456.088,45
Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero	581.813,40
Facturación alquileres y gastos pagados por el Ayuntamiento	270.307,76
IBI'S y otros tributos girados por el ayuntamiento	539.029,98
Gtos de suministros girados por el ayuntamiento	207.640,12



Saldo pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2025	
	Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.341.282,16
PASIVO CORRIENTE	
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	107.244,21

Saldo pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2024	
	Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.855.254,46
PASIVO CORRIENTE	
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	97.789,71

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

NOTA 16.- OTRA INFORMACION

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

	Distribución del personal de la entidad al término del ejercicio por categorías y sexos					
	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
Altos directivos (no consejeros)	1	1			1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	6	5	9	9	15	14
Empleados de tipo administrativo	2	2	22	21	24	23
Total personal medio del ejercicio	9	8	31	30	40	38

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

	Total	
	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
Altos directivos (no consejeros)	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	15	13
Empleados de tipo administrativo	23	23
Total personal medio del ejercicio	39	37

Con fecha 14 de noviembre de 2023 el Juzgado de Primera Instancia num. 5 de Donostia-San Sebastián, notificó a la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza resolución judicial recaída en Procedimiento ordinario 1084/2024, por la que se nos dio traslado de demanda interpuesta por IZA OBRAS Y PROMOCIONES S.A. con emplazamiento para que se formulase contestación a la misma.



La demanda interpuesta tiene como pretensión la reclamación a la Entidad de la cantidad de 235.478,87€ en concepto de liquidación de la obra de un edificio de apartamentos para mayores en la parcela g.00, equipamiento comunitario, del A.I.U. "IN.OS MONS" en Intxaurrondo contratada con la demandante, por unidades no contempladas en la certificación final de la misma, así como la cantidad de 72.405,50€ en concepto de sobrecostes por retraso de recepción de obra y 12.553,86€ por intereses de demora.

Dentro del término concedido y con fecha 21 de noviembre de 2023, nos personamos en esos autos procediendo a contestar a la demanda con oposición a la misma y formulando a su vez reconvencción contra IZA OBRAS Y PROMOCIONES S.A. en reclamación de la cantidad de 1.121.437,71€ por incumplimiento de la ejecución en plazo de la obra contratada, y solicitando se condene a dicha sociedad al pago de la citada cantidad, más intereses de demora y costas causadas.

Con fecha de 10 de mayo de 2024 el Juzgado de Primera instancia núm. 5 de Donostia-San Sebastián ha dictado sentencia en el que se estima íntegramente la demanda reconvenccional formulada por Donostiako Etxegintza frente a IZA Obras y Promociones S.A, condenando a ésta última a abonar la cantidad de 1.102.099,25 euros. Dicho fallo está recurrido pendiente de resolución.

NOTA 17.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Alquileres de vivienda	7.549.558,88	7.158.410,85
Alquileres de garajes y trasteros	160.625,38	148.849,30
Gastos a cargo de comunidades	177.141,60	262.216,85
Recibos comunidades de inquilinos	1.587.541,23	1.512.899,72
Gastos de comunidades girados a terceros por locales	50.986,01	53.070,17
Ingresos por IBIS	412.244,40	335.478,25
TOTAL	9.938.097,50	9.470.925,14

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

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	57,06	30,06
Ratio de operaciones pagadas	36,30	31,15
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,43	18,72
	Importe	Importe
Total pagos realizados	5.783.724,40	4.216.605,51
Total pagos pendientes	336.445,84	404.201,28

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

	2025	2024
	Euros	Euros
Volumen monetario pagado en euros	3.018.683,66	3.078.671,14
Número de facturas pagadas	5.994,00	5.063,00
Porcentaje que supone sobre el total monetario de p:	68%	73%
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	82%	79%

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL 2025.

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.

A finales del año 2024 se iniciaron las obras de rehabilitación y construcción de 15 apartamentos en el edificio sito en la calle Kanpandegi 2, con la finalidad de adecuar dicho edificio y destinarlo al servicio público de alojamiento dotacional para mayores mediante alquiler.

El presupuesto total de dicha promoción se estima en 2.931.000,00 euros. Y, para su financiación, el Consejo de Administración, con fecha 28 de marzo de 2025, adjudicó a Kutxabank, S.A. dos préstamos con garantía personal del Ayuntamiento de San Sebastián, ambos a un plazo de 25 años con 2 años adicionales de carencia. Uno de ellos, por importe de 1.500.000,00 euros a un tipo variable igual al Euribor a 12 meses más un diferencial de 1,24%, está subvencionado por el Gobierno Vasco. El otro, por importe de 745.000,00 euros y a un tipo fijo del 3,57%, no está subvencionado. Completa esa financiación una subvención de 750.000,00 euros concedida por el Gobierno Vasco y una subvención del Ayuntamiento de San Sebastián por 76.000,00 euros para financiar las obras de rehabilitación del hogar del jubilado que hay en el edificio.

Con relación a las actuaciones para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética de las promociones que viene gestionado la Entidad en régimen de alquiler, durante el año 2025 se han iniciado las obras para la sustitución de miradores y otras reparaciones puntuales de los edificios situados en María Dolores Goia 1 a 6 con una inversión estimada de 566.062,85 euros.

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 2025 se ha devuelto a los habitacionistas un total de 661.710,79 euros para recuperar 2 apartamentos en Berio, 3 en Ategorrieta y otros 3 en Benta Berri, los cuales pasarán a cederse en alquiler.

Por último, y aunque no es una actuación inversora, señalar que el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Donostia-San Sebastián ha notificado con fecha 10 de mayo de 2024 fallo en el que se estima íntegramente la demanda reconvenzional formulada por Donostiako Etxegintza frente a IZA Obras y Promociones S.A., condenado a ésta última a abonar a aquella la cantidad de 1.102.099,25 euros. Dicho fallo está recurrido pendiente de resolución.

- Administración del parque de viviendas municipal.

Finalizado el año 2025 el parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler está compuesto por 1.506 viviendas de protección oficial, 283 alojamientos dotacionales para jóvenes y 179 alojamientos dotacionales para mayores.

La ocupación media en el año 2025 ha sido muy similar a la del año anterior: el 97% en las viviendas de protección pública, del 85% en los alojamientos dotacionales para mayores y del 81% en los alojamientos para jóvenes. No obstante, estas medias hay que matizarlas.

Así, en las promociones de viviendas de protección oficial las rotaciones de inquilinos son escasas, pero cuando una vivienda se libera, se necesita un periodo de tiempo más o menos prolongado para su reacondicionamiento y para la selección del nuevo inquilino, lo que condiciona el porcentaje de ocupación y sitúa el número medio de viviendas no ocupadas al año en torno a las 36.

En el caso de los apartamentos para mayores, la media es más baja debido a que en Intxaurreondo hay 15 apartamentos que se han reservado para un nuevo cupo especial. Si no tenemos en cuenta esos apartamentos, la media se situaría en el 90%. Todavía sigue siendo inferior a la de la VPO, pero hay que tener en cuenta que los apartamentos en derecho de habitación recuperados para el alquiler necesitan un reacondicionamiento importante.

La situación de los apartamentos para jóvenes es diferente, ya que las rotaciones son mucho mayores oscilando las ocupaciones entre el 68% en Iza y el 89% en Baratzegi.

Los alquileres medios para las viviendas de protección oficial han sido de 353 euros frente a los 337 euros del año anterior debido a la aplicación del índice de referencia para actualizar las rentas y a la adecuación de la renta a los ingresos de la unidad familiar. Para los alojamientos dotacionales para mayores el alquiler medio se ha situado en 282 frente a los 278 euros del año anterior. Y para los alojamientos dotacionales para jóvenes, en 291 frente a los 286 euros del pasado año.

Estas medias también hay que matizarlas. Así, las viviendas de protección oficial de las promociones más antiguas que no se han revisado tienen rentas medias que oscilan en torno a los 273 euros al mes. Mientras que en las promociones en las que se han dado revisiones de contratos, las rentas medias están en 408 euros. Por otro lado, en las viviendas de las promociones en las que se ha utilizado la baremación como sistema de adjudicación se ha producido una disminución en la media de las rentas, situándose en 289 euros al mes.

La Entidad gestiona también 393 garajes que se han cedido en alquiler a un precio medio de 60 euros al mes frente a los 57 euros durante el año 2024, siendo su ocupación de tan sólo un 56%; además de 8 trasteros de los que sólo se alquila dos a un precio de 30 euros.

También tiene cedidos en derecho de habitación 117 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 2025 es de 9.981.031,88 euros.

La cifra anterior se obtiene de 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 8.071.631,15 euros que pagaron los habitacionistas por los 117 apartamentos hay que añadirle 3.327.094,41 euros, que se corresponde con el IPC acumulado desde la fecha de adquisición y descontarle 1.417.693,68 euros en concepto de depreciación.

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 2025 se les ha girado una media de 71 euros al mes en concepto de gastos de comunidad, frente a los 78 euros del año anterior. 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 oscilan entre los 72 y los 130 euros al mes, siendo la promoción de Txomin Enea la más cara; mientras que en las demás promociones dichos gastos oscilan entre 16 y los 67 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 28 euros de media, excepto en las promociones cuyo plazo de calificación haya expirado y por tanto hayan perdido la bonificación del 50%, subiendo hasta los 42 euros mensuales.

- Gestión de ayudas a la rehabilitación.

En cuanto a la actividad del impulso de la rehabilitación del patrimonio edificado que tiene encomendada la Entidad, el 3 de junio de 2014 se firmó 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.

Durante el año 2025 no se ha abierto convocatoria para la concesión de nuevas ayudas por falta de consignación en el presupuesto municipal. No obstante, se han seguido gestionado los expedientes de convocatorias anteriores.

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

Por otro lado, por convenio con el Gobierno Vasco firmado el 2 de diciembre de 2022, la Entidad asume las funciones de oficina de rehabilitación y entidad colaboradora en la gestión de expedientes en los programas de ayudas 3, 4 y 5 del RD 853/2021 y las líneas 1 y 2 de la Orden de 21 de junio de 2021.

El número de viviendas incluidas en los expedientes de los programas 3 y 4 gestionados hasta el 31 de diciembre de 2025 asciende a 2.076.

El convenio citado recoge que el Gobierno Vasco abonará, previa justificación de los costes incurridos, un mínimo de 400,00 euros por vivienda tramitada, y que, si la vivienda tramitada es objeto de rehabilitación, la cantidad anterior se incrementará en 600,00 euros adicionales, que podrán llegar a 800,00 euros si la vivienda rehabilitada es del programa 3 y la rehabilitación del edificio cumple los requisitos establecidos en la normativa de ayudas.

Teniendo en cuenta el número viviendas incluidas en los expedientes tramitados, la subvención alcanzaría un mínimo de 1.884.800,00 euros hasta un máximo de 2.091.400,00 euros. Por otro lado, los gastos en los que ha incurrido la Entidad desde mediados de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2025 han sido de 1.640.132,84 euros, quedando todavía un año para la finalización del convenio con unos gastos totales estimados de 2.120.000,00 euros.

Por último, a la Entidad se le afectó un local de titularidad municipal en Roteta Goikoa 21 para la implantación de una oficina de proximidad que permita gestionar la concesión de ayudas directas mediante subvenciones a comunidades de propietarios que acometan obras de rehabilitación integral de sus inmuebles dentro del Proyecto de Regeneración Urbana Integral del barrio de Altza.

Dicha oficina ha generado unos gastos de 212.350,75 euros durante este 2025, los cuales se han financiado con una aportación del Ayuntamiento de San Sebastián de igual importe.

En resumen, son nueve las comunidades de propietarios que han obtenido ayudas por importe de 5.868.827,78 euros para un presupuesto de obra subvencionable de 8.416.253,25 euros, es decir, han recibido de media ayudas de un 70% del presupuesto subvencionable. Además, se han subvencionado 53 expedientes a personas vulnerables en esas comunidades hasta un total de 531.494,36. Otras 14 comunidades que finalmente no obtuvieron ayudas, han recibido subvenciones por un total de 71.336,03 euros para financiar parte del coste del anteproyecto que presentaron en la solicitud.

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

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

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

El coste de estos seguros ha sido de 31.954,36 euros en el año 2025.

La tendencia indica una disminución paulatina año tras año del número de viviendas de particulares gestionadas por este programa. Así, este año 2024 el saldo neto ha sido de 14 viviendas menos, quedando el número de viviendas que se gestionan en Alokabide a finales de 2025 en 205. Eso implica una reducción del 56% en el número de viviendas captadas respecto a las cifras del 2016, en las que el programa llegó a gestionar 369 viviendas.

Los precios medios de alquiler se sitúan en torno a los 666 euros al mes, frente a los 651 euros del año anterior, unas cifras muy alejadas del alquiler medio en San Sebastián, lo que hace poco atractivo el programa para muchos propietarios.

- 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 e impulso de proyectos que se vienen efectuando en coordinación con distintos Departamentos municipales y departamentos de la propia Entidad.

En lo que a actuaciones que ya se venían efectuando se refiere, en el ámbito de Txomin Enea en la actualidad se siguen realizando trabajos vinculados a la gestión y control de la concesión urbanística a la UTE Txomin Enea. Fundamentalmente las últimas actuaciones con el concesionario vinculadas a promover la exigencia de defectos de construcción detectados en el ámbito, así como resolución de incidencias relacionadas con las personas que fueron realojadas en el ámbito, reclamación al concesionario de defectos en las edificaciones construidas para los realojados y la propia entidad en el marco de la propia concesión, formalización de convenios y acuerdos, entre otras. Recientemente se ha producido una demanda contra el Ayuntamiento por parte de una de las Comunidades de Propietarios y se viene trabajando en este tema en colaboración con la asesoría jurídica municipal.

Igualmente se ha trabajado en la regularización jurídica y registral de los suelos del ámbito cara a posibilitar la entrega prevista a Osakidetza de la parcela que ha de servir para la construcción del nuevo ambulatorio; el levantamiento de cargas registrales asociadas a la misma, formalización de acuerdos, etc.

Mientras que, en el ámbito de Eskuzaitzeta, se ha trabajado en la transmisión y venta de las parcelas a Sprilur S.A, atención de reclamaciones de adquirentes de las parcelas municipales, gestiones con otras administraciones sectoriales (URA, GHK, Iberdrola, etc.), coordinación de actuaciones con distintos departamentos municipales, evaluaciones económicas vinculadas al proyecto, así como labores continuas de información a interesados.

En lo que a otras actuaciones se refiere se viene efectuando el seguimiento de las personas realojadas provenientes del derribo de los inmuebles de titularidad municipal sitos en los números 11-13 y 17 de la calle Amara evitando la situación de riesgo que los mismos generaban tanto para sus ocupantes como para los viandantes. En este sentido se viene efectuando un seguimiento continuo de los compromisos municipales con los afectados, exigencias a los mismos de cumplimiento efectivo de plazos de desalojo, gestión con Gobierno Vasco de las viviendas temporalmente cedidas para realojos temporales, rehabilitación de estas, etc.

Relacionado con el proyecto de renovación de la red de telecomunicaciones de la Parte Vieja, se viene realizando los últimos trabajos de coordinación en la gestión de dicho proyecto como reuniones de coordinación con distintos departamentos. Igualmente colaborando en la gestión para posibilitar la extensión de red de fibra óptica en el Muelle.

Igualmente significar que, vinculados a las labores de gestión, se viene coordinado actuaciones vinculadas a la gestión del Proyecto municipal de fomento de actuación de rehabilitación del barrio de Alza y, más en concreto, vinculado a la actuación de rehabilitación integral de sus inmuebles vinculado al Programa de ayudas del Gobierno Vasco destinado a tal fin (Redacción y modificación de bases de las ayudas, emisión de resoluciones, coordinación de expedientes administrativos y presupuestarios, información y atención a afectados, coordinación con el Gobierno Vasco de la actuación, coordinación de actuaciones con Fomento de San Sebastián, control de pagos, etc..).

Se viene trabajando intensamente en la negociación de acuerdos con Gobierno Vasco, Visesa, Sepes y otros en orden a la formalización de acuerdos y convenios vinculados a la cesión gratuita de suelos para posibilitar el desarrollo de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales en distintos ámbitos urbanísticos (Ciudad Jardín, Riberas de Loiola, Morlans...)

Se ha trabajado en la elaboración de documentos normativos vinculados a vivienda, como modificación de normativa fiscal del ICIO, elaboración de la nueva Ordenanza de Viviendas Tasadas, etc.

Por último, se viene trabajando intensamente en la planificación y elaboración de Pliegos que puedan servir para el impulso y desarrollo de la vivienda de protección pública (VPO y Tasadas), en los ámbitos de El Infierno, Añorga Geltokia, Diario Vasco y otros.

RESULTADO ECONOMICO DE LAS ACTIVIDADES EN EL 2025.

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.

Los conceptos que se recogen de forma recurrente todos los años se relacionan a continuación con indicación de su variación respecto al año anterior:

- arrendamientos de viviendas: 7.549.558,88 euros (+5,46%);
- arrendamientos de garajes: 160.199,37 euros (+7,80%);
- arrendamiento de trasteros: 426,01 euros (+77,50%);
- gastos de comunidad, otros suministros y servicios municipales repercutidos a los inquilinos: 1.587.541,23 euros (+4,03%);
- el Impuesto sobre Bienes Inmuebles repercutible según contrato: 412.244,40 euros (+22,88%);
- suministros y servicios que se contratan por cuenta de las comunidades de más de un propietario y que luego se les repercute: 177.141,6 euros, (-32,44%);
- gastos de comunidad y otros servicios que se giran a terceros por los locales que ocupan por 50.986,01 euros, (-3,93%).

En resumen, en el 2025 la cifra de negocios total ha alcanzado la cifra de 9.938.097,50 euros, lo que supone un incremento de 467.172,36 euros respecto a 2024 (+4,93%). Esta subida se ha debido fundamentalmente a dos conceptos.

En primer lugar, los ingresos por alquileres de viviendas han experimentado una subida por la actualización de las rentas con el índice de referencia de arrendamiento, así como por las revisiones de contratos que adecúan la renta a los ingresos de la unidad familiar. Y, en segundo lugar, el incremento del IBI debido a la descalificación como vivienda protegida de algunas promociones y la pérdida de la bonificación del 50% de la cuota del IBI transcurridos los tres primeros años desde la calificación definitiva.

Del total de 9.709.969,89 euros girados a los inquilinos en el 2025, ya sea en concepto de renta u otros gastos asimilados, hay recibos no cobrados por importe de 687.991,05 euros, lo que supone un porcentaje de impagados del 7,09%, cifra similar a la del año pasado que fue del 7,49%.

El total de las deudas pendientes de cobro a fin de año asciende a 4.308.991,32 euros, entre los cuales hay recibos renovados, mediante los correspondientes reconocimientos de deuda, por 861.768,92 euros, los cuales se irán girando a partir del 2026 hasta el 2057.

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 3.473.457,86 euros, una vez efectuada la dotación para insolvencias de este año por 115.841,84 euros.

En cuanto a los gastos de personal, se ha producido una subida del 4,11% que se explica en su mayor parte por el incremento del 2,5% de las retribuciones del personal municipal aprobado por la Junta de Gobierno Local. También hay que tener en cuenta la contratación temporal de personal para cubrir puestos vacantes. El personal contratado en la Entidad a finales de 2025 ascendía a 40 personas, frente a las 38 del 2024.

Dentro del apartado de otros gastos de explotación, los servicios exteriores en realidad no han bajado tanto como se refleja en la cuenta de resultados ya que en el 2024 se recogía dentro de la partida para reparaciones y conservación un importe de 676.713,45 euros para grandes intervenciones específicas de ese año. A esa bajada, habría que añadir el ahorro debido a la reducción de la dotación para insolvencias, que se ha reducido en un 64%, y de los tributos.

Dentro de los aprovisionamientos, se recogen tanto las obras de Kanpandegi como la obra de Maria Dolores Goia, que se tratan como inversión, generándose por tanto el correspondiente ingreso en la partida de trabajos realizados por la empresa para su activo.

En el epígrafe denominado otros ingresos de explotación se recogen las subvenciones de explotación que ha recibido la Entidad en el 2025. Entre ellas se encuentra la compensación que recibe del Gobierno Vasco por los costes incurridos en la gestión de expedientes de rehabilitación de sus programas de ayudas y que este año ha sido de 477.021,94 euros. También se recogen la aportación del Ayuntamiento de San Sebastián para cubrir los costes que ha supuesto la gestión de la oficina de proximidad durante el 2025 y que han ascendido a 212.350,75 euros, así como la aportación del Ayuntamiento para gastos corrientes por 117.614,41 euros.

Por último, hay que señalar el incremento de la imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero debido a las aportaciones que efectúa anualmente el Ayuntamiento tanto para la amortización de préstamos como para la extinción de derechos de habitación,

En el resto de los epígrafes no se han producido variaciones relevantes, de manera que todos esos gastos e ingresos de explotación han propiciado la obtención de un resultado de explotación positivo por 2.229.086,12 euros, casi un 59% más que en 2024.

En cuanto al resultado financiero, los gastos financieros por los intereses de los préstamos que financian las promociones han disminuido con respecto al año anterior en unos 75.000,00 euros debido a la reducción de la deuda con las entidades financieras. Y, los gastos financieros por intereses de la deuda con los habitacionistas se han reducido respecto al año anterior en unos 19.000,00 euros debido también a la menor deuda con los habitacionistas. Como consecuencia de todo ello, el resultado financiero ha sido negativo situándose en 806.277,50 euros, un acifra algo mejor que el año anterior

En definitiva, el resultado del ejercicio 2025 ha sido positivo situándose en 1.422.808,62 euros.

Finalmente, como ente dependiente del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián que se ha financiado mayoritariamente con ingresos de mercado en un porcentaje del 95% en el 2025, 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 2025.

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

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

Así, en el año 2025 se han amortizado préstamos por un importe de 5.792.399,96 euros, mientras que los recursos generados por diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes han sido de 3.040.368,14 euros, incluidas las aportaciones corrientes del Ayuntamiento.

De ahí surge la necesidad de solicitar la aportación corriente al Ayuntamiento de San Sebastián para amortización de préstamos que este año 2025 ha sido de 3.087.000,00 euros.

EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

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

No obstante, teniendo en cuenta los tramos de alquiler establecidos en la normativa autonómica, las aportaciones anuales del Ayuntamiento serán del todo necesarias para poder hacer frente a las obligaciones derivadas de la amortización de los préstamos. Así, para el 2026 se ha previsto una aportación municipal de 3.900.000,00 euros.

En este punto hay que señalar que en algunas de las promociones más antiguas ya ha pasado el plazo durante el cual tenían la calificación de viviendas de protección pública. Eso abre la posibilidad de establecer nuevos tramos de renta que permitirían obtener mayores ingresos para financiar la promoción de vivienda protegida en alquiler.

Durante el año 2026 se procederá a licitar el concurso para la promoción y desarrollo del conjunto de viviendas de protección pública y equipamientos dotacionales previstos por el planeamiento en la unidad de ejecución de la A.A.I.II.13/IN.01 del área el Infierno.

También se prevé para finales del año 2026 la finalización de las obras de construcción de los 15 nuevos alojamientos dotacionales para personas mayores en la Parte Vieja (Kanpandegi 2).

Asimismo, en el 2026 finalizarán las obras de sustitución de miradores y reparación de elementos puntuales de fachada y cubierta en los edificios 1 a 6 de la Plaza María Dolores Goia y se adjudicarán las obras para la mejora energética de fachadas y accesibilidad en Paseo de Zarategi 84-94 y de cubierta y envolvente en Paseo de Mons 143-145.

Sin tener en cuenta los nuevos préstamos a disponer, la evolución de la deuda que tiene contraída la Entidad con las entidades financieras a finales del 2025 es la que puede verse en la tabla siguiente. La totalidad de la deuda asciende a 53 millones de euros y está avalada en su totalidad por el Ayuntamiento de San Sebastián.

Años	Amortización	Interés no subv.	Interés subv.	Total general
2026	5.890.827,94 €	555.319,13 €	1.111.815,07 €	7.557.962,15 €
2027	5.704.219,28 €	478.478,39 €	999.713,84 €	7.182.411,50 €
2028	5.439.452,86 €	409.378,54 €	893.882,33 €	6.742.713,72 €
2029	5.508.213,04 €	372.544,02 €	768.195,07 €	6.648.952,13 €
2030	5.255.550,07 €	351.070,53 €	619.440,32 €	6.226.060,92 €
2031	4.058.787,93 €	378.943,61 €	457.520,06 €	4.895.251,61 €
2032	2.573.987,55 €	315.085,38 €	404.344,49 €	3.293.417,42 €
2033	2.398.274,14 €	265.906,55 €	370.020,04 €	3.034.200,73 €
2034	1.945.766,53 €	218.749,69 €	337.778,73 €	2.502.294,95 €
2035	1.432.991,44 €	209.284,49 €	291.467,28 €	1.933.743,21 €
2036	1.269.156,21 €	204.070,05 €	252.151,60 €	1.725.377,86 €
2037	1.171.637,58 €	173.731,48 €	233.443,35 €	1.578.812,40 €
2038	1.193.016,09 €	143.106,19 €	214.549,09 €	1.550.671,38 €
2039	1.147.297,07 €	266.881,93 €	93.575,97 €	1.507.754,98 €
2040	1.025.126,98 €	298.003,72 €	35.912,85 €	1.359.043,54 €
2041	752.000,55 €	268.771,15 €	27.939,90 €	1.048.711,60 €
2042	770.713,79 €	265.081,52 €	7.215,89 €	1.043.011,19 €
2043	805.822,93 €	229.972,34 €	6.528,98 €	1.042.324,25 €
2044	842.565,75 €	193.229,55 €	5.835,27 €	1.041.630,57 €
2045	879.890,45 €	157.264,73 €	2.655,32 €	1.039.810,49 €
2046	919.482,00 €	119.033,05 €	0,00 €	1.038.515,05 €
2047	932.635,84 €	76.312,35 €	0,00 €	1.008.948,19 €
2048	824.423,62 €	36.690,16 €	0,00 €	861.113,78 €
2049	302.178,98 €	5.889,20 €	0,00 €	308.068,18 €
2050	29.308,81 €	2.236,59 €	0,00 €	31.545,40 €
2051	30.384,52 €	1.160,87 €	0,00 €	31.545,39 €
2052	15.607,96 €	164,75 €	0,00 €	15.772,71 €
Total general	53.119.319,90 €	5.996.359,97 €	7.133.985,46 €	66.249.665,32 €

Por otro lado, la deuda que acumula Donostiako Etxegintza con los habitacionistas asciende a casi 10 millones de euros.

En cuanto a la administración del parque municipal de viviendas de protección pública en alquiler, se continúa 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.

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

Relacionado con lo anterior, y como parte del proyecto de regeneración urbana integral del barrio de Altza, la Entidad ha puesto en marcha una oficina de proximidad en dicho barrio con el objeto de sensibilizar y captar a la ciudadanía, ofreciendo un servicio de acompañamiento dirigido a las comunidades de vecinos que acometan actuaciones de rehabilitación de sus edificios de viviendas. Para ello el Ayuntamiento ha afectado a la Entidad el local de su titularidad situado en Roteta Goikoa 21 y le compensará por los gastos realmente justificados.

Ambos programas de ayudas está previsto que terminen a finales de 2026.

En Donostia/San Sebastián, a 21 de abril de 2026, 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 2025.



Fdo: Jon Insausti Maisterrena



Fdo: Nekane Arzállus Iturriza



Fdo: Mª Jesús Idoeta Madariaga



Fdo: Yon Goikoetxea Labaka



Fdo: Ricardo Burutarán Ferré



Fdo: Izar Hernando Ibero



Fdo: Ane Oyarbide Ochoa



Fdo: Juan Marrero Vizcaino



Fdo: Vanessa Vélez De Pablos



Fdo: Víctor José Lasa Briz