

Fiskalizazio Txostena

Informe de Fiscalización

VIIESA

**Euskadiko Etxebizitza eta Lurra,
SA, Sozietate Publikoa**

**Sociedad Pública de Vivienda
y Suelo de Euskadi, SA**

2016





AURKIBIDEA/ÍNDICE

LABURTZAPENAK.....	5
I. SARRERA.....	7
II. IRITZIA.....	9
II.1 LEGEA BETETZEARI BURUZKO IRITZIA.....	9
II.2 URTEKO KONTUEI BURUZKO IRITZIA.....	9
III. BARNE KONTROLEKO SISTEMEI ETA KUDEAKETA PROZEDUREI BURUZKO IRIZPENAK	10
III.1 KONTABILITATEA ETA AURREKONTUAK	10
III.2 ONDASUN ETA ZERBITZUEN KONTRATAZIOA.....	10
III.3 HORNITZAILEEI ORDAINKETA EPEAK	10
IV. URTEKO KONTUAK.....	11
ERANSKINAK	15
A.1 Araudi ezargarria.....	15
A.2 Ibilgetu ukiezina eta materiala	16
A.3 Ibilgetuko inbertsioak	16
A.4 Epe luzeko finantza-inbertsioak	17
A.5 Izakinak.....	17
A.6 Merkataritzako zordunak eta hartzekodunak eta ordaindu eta kobratzeko beste kontu batzuk	19
A.7 Jasotako diru-laguntzak.....	20
A.8 Epe labur eta luzeko zuzkidurak	20
A.9 Zorrak epe luze eta laburrera	21
A.10 Negozio zifraren zenbateko garbia	23
A.11 Langileria.....	24
A.12 Bestelako ustiapen sarrerek eta gastuak	24
A.13 Kontratuen analisisa.....	25



ABREVIATURAS	27
I. INTRODUCCIÓN.....	29
II. OPINIÓN.....	31
II.1 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD.....	31
II.2 OPINIÓN SOBRE LAS CUENTAS ANUALES	31
III. CONSIDERACIONES SOBRE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN.....	32
III.1 CONTABILIDAD Y PRESUPUESTOS.....	32
III.2 CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS.....	32
III.3 PLAZO DE PAGO A PROVEEDORES.....	32
IV. CUENTAS ANUALES	33
ANEXOS	37
A.1 Normativa aplicable	37
A.2 Inmovilizado intangible y material.....	38
A.3 Inversiones inmobiliarias	38
A.4 Inversiones financieras a largo plazo	39
A.5 Existencias	39
A.6 Deudores y acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar y pagar	41
A.7 Subvenciones recibidas	42
A.8 Provisiones a largo y corto plazo	42
A.9 Deudas a largo y corto plazo	43
A.10 Importe neto de la cifra de negocios.....	45
A.11 Personal.....	46
A.12 Otros ingresos y gastos de explotación	46
A.13 Análisis de contratos.....	47



LABURTZAPENAK

30/1992 Legea	30/1992 Legea, azaroaren 26koa, Administrazio Publikoen eta Administrazio Prozedura Bateratuaren Araubide Orokorrari buruzkoa.
BOE	Babes Ofizialeko Etxebizitzak.
EAE	Euskal Autonomia Erkidegoa.
EAEHONALTB	1/1997 Legegintzako Dekretua, azaroaren 11koa, 1/1997 Legegintzako Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Herri-ogasuntza Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.
EBAO	Europar Batasuneko Aldizkari Ofiziala.
EJ	Eusko Jaurlaritza.
ES	Etxebizitza Soziala.
KBA	Kontrataziorako barne aginpideak.
LEO	Azalera eskubidea lagatzeko aukera duen errentamendu operatiboa.
NPG	Publikotasunik gabeko negoziatua.
PTE	Prezio Tasatuko Etxebizitza.
SPKLTB	3/2011 Legegintzako Errege Dekretua, azaroaren 14koa, Sektore Publikoko Kontratuen Legearen testu bategina onesten duena.





I. SARRERA

Herri-Kontuen Euskal Epaitegiak Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA (aurrerantzean, VISESA) 2016ko ekitaldiari dagozkion Urteko Kontuak fiskalizatu ditu, 1/1988 Legean eta Epaitegiaren Osoko bilkurak onartutako Lanerako Planean ezarritakoari jarraikiz.

Fiskalizazio lan honek honako alderdi hauek besarkatzen ditu:

- Legezkoak: ezargarria den arautegia bete dela egiaztatzea aurrekontu, langileria eta ondasun eta zerbitzu kontratuetan.
- Kontularitzakoak: urteko kontuak ezargarri zaizkion kontularitzako printzipioekin bat datozela egiaztatzea. Sozietatea urtero auditatzen da; honenbestez, gure lana auditoreen lan paperak berrikustera mugatu da eta hala behar izan denean, egoki irizitako proba osagarriak egin ditugu.
- Lanaren zabalak ez du gastuaren eraginkortasun eta efikaziari buruzko azterlanik besarkatzen. Nolanahi dela ere, azaleratutako hutsak "Barne kontrolerako sistemari eta kudeaketa prozedurei buruzko irizpenak" idazpuruan xehetasunez jaso ditugu.

VISESA sozietate anonimo modura sortu zen 258/89 Dekretu bidez, iraupen mugagabearekin. Gaur egun Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari atxikia dago.

VISESAk EA Eren sozietate publiko den aldetik nortasun juridiko propioa du eta Euskadiko Ogasun Nagusiaren berezko gaiei dagokienez, berariaz aplikagarri zaizkion xedapenek arautzen dute eta horiei aurka egiten ez dietenetan, zuzenbide pribatuak arautzen du, EAEHONALTBren III. Idazpuruaren IV. Kapituluaren agindutakoari jarraikiz.

Sozietatearen helburua honakoa da:

- Etxebizitzak sustatu eta zaharberritzea, babes ofizialekoak gehienbat.
- Etxebizitza eragiketak xede dituzten birgaitze-lan guztiak, dela lurzorua erosi eta prestatzea, multzo historiko edo arkitektonikoak antolatu eta zaintzea, e.a. eta zehazki, jada existitzen diren etxebizitzaren zaharberritzea, zeinahi sustapen molderean.
- Hirugarrenei laguntza teknikoa emateko zerbitzuen ordaindutako egikaritzea eta zerbitzu tekniko, ekonomiko, industrial, merkataritzako, komisio bidezko edo bere izaerarekin eta jarduerarekin lotutako bestelako zeinahi.
- Era guztietako ondasunen, higigarri zein higiezinen, erosketa eta salmenta eta aurreko ataletan zehaztutako helburu eta jardueretarako beharrezko edo komenigarri den horien gaineko eraikuntza egokia.
- Ondare sozialari dagozkion etxebizitzaren kudeaketa, errentamenduko erregimenean, eta zeinahi lagapen titulu bidez atxikitako etxebizitzena, alokairuko helburu berarekin.
- Efizientzia energetikoa hobetzeari lotzen zaizkion zerbitzu energetikoak ematea, nagusiki etxebizitza sustapenaren esparruan.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Orubide, SArekin bat egitea

Orubide, SA VISESAn sartzea (aurrerantzean, Orubide) Gobernu Kontseiluak 2013ko uztailaren 30ean onartutako EAEn sektore publikoa berrantolatu eta arrazionalizatzeko estrategian eta 2013-2016rako Etxebizitzaren Gidaplanean aurreikusia dago.

2015ean Orubidek VISESAri eta Alokabide, SAUri, hurrenez hurren, aholkularitza tekniko-urbanistikoko eta aholkularitza teknikoko unitate ekonomiko autonomoak eskualdatu zizkien.

2015eko abenduaren 31n Orubideren kapital soziala 3,7 milioi eurorena zen:

ENTITATEA	Euroak milakotan	
	Zenbatekoa	Partaidetza
VISESA	2.130	% 57,1
Kutxabank.....	1.392	% 37,3
Laboral Kutxa.....	208	% 5,6
GUZTIRA	3.730	% 100

Orubidek VISESArekin bat egitea ekainaren 21eko 95/2016 Dekretu bidez baimentzen da eta VISESAko akziodunen Batzar Nagusiak 2016ko ekainaren 28an onartu du; berebat, kapital soziala 339.572 euroan gehitzea onartu du, Orubideko akziodun minoritarioekiko trukeari aurre egiteko. 2016ko abuztuaren 1ean jaso da eskrituran.

2016ko apirilaren 11n administratzaileek onartutako proiektuaren arabera, Merkataritza Erregistroko aldizkari ofizialean 2016ko maiatzaren 20an argitara eman dena, bat egitea gauzatu da VISESAk Orubide xurgatuta, likidaziorik gabeko desegite bidez, eta ondare guztia oso-osorik VISESAri eskualdatuta. Bat egitearen balantzetat jotzen dira 2015eko abenduaren 31n itxitako haiek.

Honen ondorioz, VISESAkoez bestelako Orubideko akziodunek trukean VISESAko 113 akzio jasotzen dituzte, guztira 339.572 euroren balio nominalekoak, eskudirutan 481.150 euroren eta 11.437 euroren jaulkipen-prima dutenak. Honela, bada, 2015 eta 2016ko abenduaren 31n VISESAko akziodunen osaera honakoa da:

ENTITATEA	Partaidetzaren ehunekoak	
	31/12/2016	31/12/2015
EAEn Administrazio orokorra.....	% 78,6	% 79,4
Kutxabank.....	% 18,6	% 17,9
Laboral Kutxa.....	% 2,8	% 2,7
GUZTIRA	% 100	% 100

II. IRITZIA

II.1 LEGEA BETETZEARI BURUZKO IRITZIA

KONTRATAZIOA

1. 2016ko maiatzaren 20an publikotasunik gabeko prozedura negoziatu bidez bost kontratu esleitu dira guztira 220.000 euroren zenbatekoan Zorrotzaurren zenbait eraikinen sustapenak aztertu eta oinarritzko proiektua idazteko aholkularitza eta laguntza emateko. Kontratu hauek espediente bakar batean batera lizitatu behar ziratekeen eta sortetan banatu komenigarri iritziz gero, arautze harmonizatuari meneratutako kontratueterako aurreikusitako izapidetzeari loturik. Bestetik, kontratu hauetako bik (A.13ko 6 eta 7 espedienteak) 50.000 euroren balio zenbatetsia dute eta honenbestez, banaka lizitatuta ere, Kontrataziorako Barne Aginpideen arabera, publikotasundun prozedura baliatuta egin behar zatekeen.
2. Erakundearen intranetaren euskarri eta mantentze-lanetarako kontratuaren balio zenbatetsia 206.000 eurorena da (A.13ko 5 espedienteak) eta ez ditu pleguetan aurreikusitako balizko aldaketak jasotzen, SPKLTBren 88. artikulua agintzen duen moduan. Kontratu hau prozedura ireki bidez esleitu da; ordea, SPKLTB jarraiki kalkulaturako balio zenbatetsiaren arabera, arautze harmonizatuari meneratutako kontratu modura izapidetu behar zatekeen, SPKLTBren 190. artikulua, zeinak agintzen duen EBAOn publikotasuna eman behar zaiola eta eskabideak aurkezteko gutxieneko epeak emandakoa baino handiagoa izan behar duela.

Epaitegi honen iritzira, 1. eta 2. paragrafoetan zehaztu diren ez-betetzeak alde batera, VISESAk zuzentasunez bete du 2016ko ekitaldian ekonomia-finantzaren jardura arautzen duen lege arautegia.

II.2 URTEKO KONTUEI BURUZKO IRITZIA

Epaitegi honen iritzira, VISESAren 2016ko ekitaldiaren Urteko Kontuek alderdi esanguratsu guztietan 2016ko abenduaren 31n ondarearen eta finantza egoeraren isla zuzena erakusten dute; baita, data horretan amaitutako urteko ekitaldiari dagozkion eragiketen eta eskudiruzko fluxuen emaitzena ere, ezargarria den finantza informazioaren arau-esparruaren arabera eta, zehazki, bertan jasotako kontularitzako printzipio eta irizpideen arabera.



III. BARNE KONTROLEKO SISTEMEI ETA KUDEAKETA PROZEDUREI BURUZKO IRIZPENAK

Atal honetan, alde batetik, jarduera ekonomiko eta finantzarioa arautzen duten printzipioak betetzeari modu nabarmenean eragiten ez dioten hutsak adierazten dira; eta bestetik, kudeaketa hobetzeko agerian jartzen diren prozeduraren alderdiak.

III.1 KONTABILITATEA ETA AURREKONTUAK

- 2016ko abenduaren 31ko etorkizuneko konpromisoek ez dute besarkatzen 4,8 milioi euroren zenbatekoa, 2016ko ekitaldian esleitu eta gauzatutako kontratu bati dagozkionak.

III.2 ONDASUN ETA ZERBITZUEN KONTRATAZIOA

2016an guztira 10,3 milioi euroan esleitutako 14 kontratazio espediente aztertu ditugu (ikus A.13) eta zera azalera da:

- 10,1 milioi euroan esleitutako 1, 2, 3, 4 eta 5 zenbakiko espedienteetako baldintza agiriek ez dute adierazten modu garbi, zehatz eta agerian aldakuntzak zein egoeratan egin daitezkeen (SPKLTBren 106 artikulua).
- Pleguetan barne hartutako prezio irizpidearen formulak hasiera batean aurreikusitako haztapena murrizten du, izan ere 6 espedientetan puntuak eman dizkie lizitazio prezioa berdintzen duten eskaintzei (5, 6, 7, 12, 13 eta 14 zk.), guztira 261.107 euroan esleitutakoak.
- Lizitatuzaileei egiten zaien esleipen erabakiaren jakinarazpena akastuna da baliabideen adierazpideei eta epeen konputuei dagokienez bi kontratuan (2 eta 3 espedienteak), guztira 4,9 milioi euroan esleitutakoetan (SPKLTBren 151.4 eta 30/1992 Legearen 58.2 artikulua).

III.3 HORNITZAILEEI ORDAINKETA EPEAK

- VISESAk 15,8 milioi euro ordaindu ditu 30 eguneko gehienezko epea gaindituta (hornitzaileei 2016ko ekitaldian egin zaizkien ordainketa guztien gainean % 21) merkataritzako eragiketetan berandutzaren aurkako neurriei buruzko abenduaren 29ko 3/2004 Legearen 4. artikulua agintzen duena.



IV. URTEKO KONTUAK EGOERAREN BALANTZEA

		Euroak milakotan	
	Eransk.	2016	2015 (*)
AKTIBO EZ-ARRUNTA		89.406	53.961
Ibilgetu ukiezina.....	A.2	260	283
Ibilgetu materiala.....	A.2	13.025	13.647
Ibilgetuko inbertsioak.....	A.3	71.331	35.468
Taldeko eta elkartutako enpresetan inbertsioak epe luzera.....		-	1.149
Epe luzeko finantza-inbertsioak.....	A.4	2.214	2.110
Gerorat. zergagatiko aktiboak.....		2.576	1.304
AKTIBO ARRUNTA		279.304	306.058
Izakinak.....	A.5	231.614	256.680
Merkataritzako zordunak eta kobratz. beste knt. b.....	A.6	36.135	36.297
Aldizkakotzeak epe laburrera.....		1	6
Eskudirua eta bestelako aktibo baliokideak.....		11.554	13.075
AKTIBOA, GUZTIRA		368.710	360.019
ONDARE GARBIA		94.739	89.190
Funts propioak.....		73.589	70.319
Diru-lagunt., dohaintz. eta legatuak.....	A.7	21.150	18.871
PASIBO EZ-ARRUNTA		37.987	37.719
Epe luzeko hornidurak.....	A.8	7.592	5.976
Epe luzeko zorrak.....	A.9	22.195	24.404
Gerorat. zergarengatiko pasiboak.....	A.7	8.200	7.339
PASIBO ARRUNTA		235.984	233.110
Epe laburreko zuzkidurak.....	A.8	19.530	18.499
Zorrak epe laburrera.....	A.9	168.001	150.255
Merkataritz. zord. eta kobratz. beste kontu b.	A.6	48.453	64.356
ONDARE GARB. ETA PASIB., GUZTIRA		368.710	360.019

(*) Konparazio ondorioetarako, 2015eko urteko kontuak berriz taularatu dira: epe luzeko zorrak 22,8 milioi euroan gehitu dira; epe luzeko zuzkidurak 4,2 milioi euroan; eta epe laburreko saldoak murriztu egin dira.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

GALERA ETA IRABAZIEN KONTUA

	Eransk.	Euroak milakotan	
		2016	2015
Negozio zifraren zenbateko garbia	A.10	80.942	52.071
Eraikitako eraikinen izakinen bariazioa	A.5	(69.316)	(23.741)
Enpresak aktiborako txertatutako izakinak	A.5	43.521	13.332
Hornidurak.....	A.5	(41.799)	(33.219)
Bestelako ustiaketa-sarrerak	A.12	3.326	1.326
Langileria-gastuak	A.11	(4.472)	(3.704)
Bestelako ustiaketa-gastuak	A.12	(5.508)	(1.503)
Ibilgetuaren amortizazioa	A.2, A.3	(2.765)	(1.437)
Ibilgetu ez finantzarioko diru-laguntzak egozte eta beste	A.7	(2.431)	3.133
Ibilgetua besterenganatzeagatiko narriadura eta emaitza		443	(8)
Aparteko emaitza.....		5	(195)
USTIAPENAREN EMAITZA		1.946	6.055
Sarrera finantzarioak		133	164
Finantza gastuak		(3.837)	(3.412)
Finantza gastuak aktibora gehitzea		2.851	1.706
Baliabide finantz. besterenganatzeagatiko narriadura eta emaitza		-	(1.586)
EMAITZA FINANTZARIOA		(853)	(3.128)
EMAITZA ZERGA AURRETIK		1.093	2.927
Mozkinen gaineko zerga		1.356	(269)
EKITALDIAREN EMAITZA		2.449	2.658



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

ONDARE GARBIKO ALDAKETEN EGOERA

	Euroak milakotan	
	2016	2015
1. AITORTUTAKO SARRERA ETA GASTUEN EGOERA		
A) Galera eta irabazien kontuaren emaitza	2.449	2.658
B) Ondare garbian zuzenean jasotako sarrera eta gastuak	529	929
Jasotako diru-laguntza, dohaintza eta legatuak.....	735	1.291
Zerga ondorioa	(206)	(362)
C) Galera eta irabazien kontura transferentziak	1.750	(2.256)
Jasotako diru-laguntza, dohaintza eta legatuak.....	2.431	(3.133)
Zerga ondorioa	(681)	877
AITORTUTAKO SARRERAK ETA GASTUAK GUZTIRA	4.728	1.331

	Euroak milakotan					
	Eskriturat. kapitala	Jaulkipen saria	Erreserbak	Ekitald. emaitza	Diru-lag. doantz. eta legatuak	Guztira
2. ONDARE GARBIA ALDAKETEN EGOERA GUZTIRA						
SALDOA 2014-KO ABENDUAREN 31-N.....	36.902	15.527	15.114	118	20.198	87.859
Aitortutako sarrerak eta gastuak, guztira.....	-	-	-	2.658	(1.327)	1.331
Ondare garbiaren bestel. aldaketak	-	-	118	(118)	-	-
SALDOA 2015-EKO ABENDUAREN 31-N.....	36.902	15.527	15.232	2.658	18.871	89.190
Aitortutako sarrerak eta gastuak, guztira.....	-	-	-	2.449	2.279	4.728
Bazkide edo jabeekiko eragiketak	340	481	2.658	(2.658)	-	821
Kapitalaren igoerak	340	481	-	-	-	821
Bazkide edo jabeekiko bst. eragiketa batz. (*).....	-	-	2.658	(2.658)	-	-
SALDOA 2016-KO ABENDUAREN 31-N	37.242	16.008	17.890	2.449	21.150	94.739

(*) 2015eko ekitaldiaren emaitza erreserbei aplikatzea, honenbestez "Ondare Garbiaren beste bariazio batzuk" izan behar luke.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

ESKUDIRU FLUXUEN EGOERA

	Euroak milakotan	
	2016	2015
Ekitaldiaren emaitza zerga aurretik	1.093	2.927
Emaitzaren doiketak	(1.991)	3.570
Ibilgetuaren amortizazioa	2.765	1.437
Narriaduragatiko balorazio-zuzenketak	(12.475)	582
Zuzkiduren aldaketa	2.647	(203)
Diru-laguntzen egozketa	2.431	(3.133)
Ibilgetuaren baja eta besterenganatzeengatik emaitzak	(1.063)	53
Baliabide finantzarioen baja eta besterenganatzeengatik emaitzak	-	1.586
Sarrera finantzarioak	(133)	(164)
Finantza gastuak	3.837	3.412
Kapital arruntean aldaketak	7.235	(8.791)
Izakinak	18.760	1.250
Zord. eta kobratz. beste kontu batzuk	1.786	(4.596)
Beste aktibo arrunt batzuk	-	8
Hartzekod. eta ordaintz. bst kontu batz.	(13.110)	(5.453)
Beste aktibo eta pasibo ez arruntak	(201)	-
Ustiapen jardueren eskudiruzko beste fluxu batzuk	(4.257)	(3.457)
Interesen ordainketak	(3.846)	(3.392)
Interesengatik kobrantzak	133	-
Mozkinen gaineko zergengatik ordainketak	(544)	(65)
USTIAPEN JARDUEREN ESKUDIRUZKO FLUXUAK	2.080	(5.751)
Inbertsioen ordainketak	(60)	(708)
Inbertsio-ezen kobrantzak	6.059	514
INBERTSIO JARDUERETAKO ESKUDIRU FLUXUAK	5.999	(194)
Ondareko baliabideengatik kobrantza eta ordainketak	4.823	3.072
Finantza pasiboko baliabideen kobrantza eta ordainketak	(14.617)	(1.224)
FINANTZAKETA JARDUERETAKO ESKUDIRU FLUXUAK	(9.794)	1.848
ESKUDIRU EDO BALIOKIDEEN IGOERA/MURRIZKETA GARBIA	(1.715)	(4.097)
Eskudirua edo baliokideak ekitaldi hasieran	13.075	17.172
Negozioak konbinatzetik eratorritako diruzaintza	194	-
Eskudirua edo baliokideak ekitaldi amaieran	11.554	13.075



ERANSKINAK

A.1 ARAUDI EZARGARRIA

2016ko ekitaldian zehar ezargarrria den araudi nagusia honako hau da:

- 1/2010 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 2koa, Kapitalezko Sozietateen Legeari buruzko testuategina onesten duena.
- 1/1997 Legegintzako Dekretua, azaroaren 11koa, EAEONALTB onesten duena.
- 1/2011 Legegintzako Dekretua, maiatzaren 24koa, Euskadiko aurrekontu araubidearen gaitan indarrean dauden legezko xedapenen testuategina onartu eta EAeko Sektore Publikoko Fundazio eta Partzuergoei ezargarrria zaien aurrekontuko araubidea arautzen duena.
- 9/2015 Legea, abenduaren 23koa, 2016ko ekitaldirako Euskal Autonomia Erkidegoko Aurrekontu Orokorra onartzen dituen.
- 8/1996 Legea, azaroaren 8koa, Euskal Herriko Finantzei buruzkoa.
- 1514/2007 Errege Dekretua, azaroaren 16koa, Kontabilitate Plan Orokorra onesten duena.
- 1994ko abenduaren 28ko Agindua, Kontabilitate Plan Orokorra ibilgetuko enpresetara egokitzeko arauak onartzen dituen.
- Ekonomia eta Ogasun Ministerioaren 733/2010 Agindua, martxoaren 25ekoa, inguruabar jakinetan jarduten duten enpresa publikoen kontularitzako alderdiak onartzen dituen.
- 3/2011 Legegintzako Errege Dekretua, azaroaren 14koa, SPKLTB onartzen duena.
- 14/1988 Legea, urriaren 28koa, Goi Kargudunen Ordainsariei buruzkoa.
- 2/2015 Legegintzako Errege-Dekretua, urriaren 23koa, Langileen Estatutuaren Legearen testuategina onesten duena.
- 5/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Enplegatu Publikoaren Oinarrizko Estatutuaren Legearen testuategina onesten duena.
- 3/2004 Legea, abenduaren 29koa, merkataritzako eragiketetan berankortasunaren aurkako neurriak ezartzen dituen.
- 19/2013 Legea, abenduaren 9koa, gardentasunari, informazio publikoa eskuratzeko bideari eta gobernu onari buruzkoa.

Ondasun eta zerbitzuen kontratazioari dagokionez, SPKLTBren arabera, sozietateak aginte esleitzailerik izatera du eta kontratuak pribatuak dira. Europar batasuneko gutxieneko mailak gaitzen dituzten kontratuak (erregulazio harmonizatuari meneratuak) prestatzeko eta esleipenari dagokionez, berriazko araurik ezean, SPKLTBk arautuko ditu. Europar batasuneko gutxieneko maila horiek gaitzen ez dituzten haiek onartutako eta kontratatzailearen profileen argitaratutako kontratazioarako barne jarraibideak aplikatu beharko dituzte esleipenean. Kasu guztietan publikotasun, lehia, gardentasun, isilpekotasun, berdintasun eta ez bazterkeria printzipioak gorde beharko dira.



Langileak kontratatzeari dagokionez, sozietate publikoa den aldetik, berdintasun, merezimendu eta gaitasun printzipioetara meneratua dago.

A.2 IBILGETU UKIEZINA ETA MATERIALA

Hona hemen 2016ko ekitaldiko ibilgetu ukiezin eta materialean barne hartutako kontuen mugimenduen xehapena:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan								
	Saldoa, 2015/12/31n			Orubiderekin bat egitea			Saldoa, 2016/12/31n		
	Kostua	Amortiz. metatua	Kostua	Amortiz. metatua	Altak/ Bajak	Amortiz.	Kostua	Amortiz. metatua	Garbia
Ibilgetu ukiezina									
Aplikazio informatikoak	1.241	(1.009)	22	(22)	31	(54)	1.294	(1.085)	209
Ibilgetu ukiezinatarako aurrerak	51	-	-	-	-	-	51	-	51
GUZTIRA	1.292	(1.009)	22	(22)	31	(54)	1.345	(1.085)	260
Ibilgetu materiala									
Lursailak	750	-	-	-	-	-	750	-	750
Eraikuntzak	15.861	(3.133)	-	-	-	(473)	15.861	(3.606)	12.255
Tresneria	666	(285)	-	-	-	(64)	666	(349)	317
Bestelako instalakuntzak	128	(119)	-	-	-	(4)	128	(123)	5
Altzariak	838	(596)	-	-	-	(75)	838	(671)	167
Informazio prozesuetarako ekipoak	480	(382)	-	-	27	(31)	507	(413)	94
Beste ibilgetu bat	15	(15)	-	-	-	(2)	15	(17)	(2)
Narriaduragatiko galerak (lursailak)	(561)	-	-	-	-	-	(561)	-	(561)
GUZTIRA	18.177	(4.530)	-	-	27	(649)	18.204	(5.179)	13.025

A.3 IBILGETUKO INBERTSIOAK

Idazpuruak eraikitako etxebizitzaren kostua jasotzen du, zeinetan errentamendu kontratua izenpetu den, azalera-eskubidea lagatzeko aukerarekin, eta bermeak eta lagapen aukerak jaso diren. Maizterrak lagapen aukeraren aldeko eskubidea gauzatzen badu, etxebizitzaren prezioetik kontratuak iraun duen bitartean ordaindutako errenten zenbatekoen zati bat eta aukerari dagokion zenbatekoa murriztuko da.

2016an alokairu hauen kontzeptuan sortutako diru-sarrerak 3,1 milioi eurorenak izan dira, “negozio zifraren zenbateko garbia” idazpuruan erregistraturikoak (ikus A.10). 2016ko abenduaren 31n aurkeztutako bermeak eta lurrazalaren jabetzaren lagapen aukerak 1,9 milioi eurorenak dira (ikus A.9).



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Hona hemen kontu-mugimenduak 2016an:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan				
	Saldoa 15/12/31	Zuzkidura Gehikuntza	Kentzeak eskualdaketa	izakinen	Saldoa 16/12/31
Kostua	36.870	-	(5.195)	43.521	75.196
Pilatutako amortizazioa	(1.144)	(2.062)	218	-	(2.987)
Narriadura.....	(258)	(619)	-	-	(878)
GUZTIRA	35.468	(2.681)	(4.977)	43.521	71.331

A.4 EPE LUZEKO FINANTZA-INBERTSIOAK

Hona hemen xehakapena:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan	
	16/12/31	15/12/31
Epe luzeko kredituak langileentzat.....	32	16
Epe luzera kobratzeko kontuak bulegoen leasing kontzeptuan	1.956	2.009
LHEDCO kooperatiban inbertsioa.....	42	-
Artelanetan inbertsioak	19	19
Epe luzeko bermeak eta gordailuak	165	66
GUZTIRA	2.214	2.110

A.5 IZAKINAK

Hona hemen izakinen kontu-mugimenduak 2016an:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan						
	Saldoa 15/12/31	Orubiderek. bat egitea	Gehikuntz. (*)	Izakinak eskuald.	Ibilg.inber. eskualdak.	Kentzeak	Saldoa 16/12/31
Kostua							
Erositako eraikinak eta haztap. ...	512	-	-	-	-	(82)	430
Lursailak eta orubeak.....	132.285	28.720	44.772	(3.565)	-	(15.120)	187.092
Abian dauden sustapenak	28.875	-	12.511	(18.049)	-	-	23.337
Eraikitako eraikinak	103.028	-	439	21.614	(43.521)	(39.029)	42.531
Hornitzaileei aurrerakinak.....	1.155	-	1.343	-	-	-	2.498
GUZTIRA	265.855	28.720	59.065	-	(43.521)	(54.231)	255.888
Narriadurak							
Erositako eraikinak eta haztap. ...	(512)	-	-	-	-	82	(430)
Lursailak eta orubeak.....	(2.711)	(2.928)	(11.790)	-	-	-	(17.429)
Abian dauden sustapenak	(460)	-	-	-	-	-	(460)
Eraikitako eraikinak	(5.492)	-	(1.390)	-	-	927	(5.955)
GUZTIRA	(9.175)	(2.928)	(13.180)	-	-	1.009	(24.274)
IZAKINAK GUZTIRA	256.680	25.792	45.885	-	(43.521)	(53.222)	231.614

(*) Kapitalizatutako interesak jasotzen ditu, 2,9 milioi euroren zenbatekoan.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Hona hemen lursailen eta orubeen xehapena:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan					
	31/12/16			31/12/15		
	Gordina	Narriadura	Garbia	Gordina	Narriadura	Garbia
Zorrotzurre, Bilbo.....	92.617	(5.601)	87.016	77.825	(2.711)	75.114
Bolueta, Bilbo.....	38.049	-	38.049	31.146	-	31.146
Vega-Galindo, Sestao.....	22.970	-	22.970	18.041	-	18.041
Tolosa-Amaroz (*).....	21.865	(7.053)	14.812	-	-	-
Zestoa (*).....	4.501	(2.555)	1.946	-	-	-
Beste batzuk.....	7.090	(2.221)	4.869	5.273	-	5.273
GUZTIRA	187.092	(17.430)	169.662	132.285	(2.711)	129.574

(*) Orubiderekiko bat egitean eskuratutako lursailak.

Galera eta irabazien idazpuruko “hornidurak” idazpuruak honako kontzeptu hauek besarkatzen ditu:

Euroak milakotan	
KONTZEPTUA	2016
Lursailen erosketak.....	29.022
Urbanizazio-ziurtagiriak.....	1.856
Obra-ziurtagiriak.....	19.568
Minutak.....	1.365
Sustapenen zergak.....	727
Sukaldeak.....	757
Erosketen beste kontzeptu batzuk.....	3.241
Izakinen bariazioa.....	(26.446)
Lursail eta orubeen eta erosit. eraikinen narriadura eta haztap.....	11.709
GUZTIRA	41.799

“Izakinen bariazioa” idazpurua hauetan zati-banatzen da:

Euroak milakotan	
KONTZEPTUA	2016
Izakinen bariazioa.....	68.853
Sustapenen narriadura.....	463
GUZTIRA	69.316



A.6 MERKATARITZAKO ZORDUNAK ETA HARTZEKODUNAK ETA ORDAINDU ETA KOBRAZTEKO BESTE KONTU BATZUK

“Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk” idazpuruaren xehapena honakoa da:

	Euroak milakotan
KONTZEPTUA	16/12/31
Salmenta eta zerbitzuak emateagatiko bezeroak.....	2.129
Bezeroak, taldeko enpresak eta elkartuak (Alokabide, SAU)	7.322
Askotariko zordunak.....	2.829
Langileria.....	29
Diru-laguntzengatiko Administrazio Publiko Zordunak (ikus A.7).....	24.097
Zergengatiko Administrazio Publiko Zordunak	942
Kaudimengab. zuzkidura	(1.213)
GUZTIRA	36.135

Hona hemen “Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk” idazpuruaren xehapena:

	Euroak milakotan
KONTZEPTUA	16/12/31
Hornitzaileak	15.431
Etxebizitza eta eranskinetarako bezeroen aurrerakinak.....	11.218
Lursailak saltzeagatiko aurrerakinak	5.374
Lursailen trukea Eusko Jaurlaritzarekin Zorrotzaurre (ikus A.5).....	4.046
Udalarekiko lursailen trukea. Bilbo Bolueta.....	2.270
Udalarekiko lursailen trukea. Sestao. Vega Galindo	7.219
Udalarekiko lursailen trukea. Hondarribia. Muliarte	2.303
Gizarte Segurantza hartzekoduna	91
Ogasun publikoa, atxikipenengatik hartzekodun	79
Ogasun publikoa, BEZagatik hartzekodun	422
GUZTIRA	48.453



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

A.7 JASOTAKO DIRU-LAGUNTZAK

Hona hemen aktiboak finantzatzeko jasotako diru-laguntzekin lotutako kontuen osaeraren xehapena:

KONTZEPTUA	Diru-lagunt., dohaintz. eta legatuak					Euroak milakotan		
	Saldoa		Emitzei			Saldoa	Diru-lag. itzulg. (*)	Kobr. gabe (**)
	15/12/31	Gehikun.	Bajak	egoztea	Erregul.			
Kontratu programak	18.033	600	(252)	1.750		20.131	18.137	15.680
Kueto, Sestaon	-	-	-	-		-	8.300	-
Coronación auzoan jarduketak	-	156	-	-		156	8.233	7.417
Salburuako eguneko zentroa	720	-	-	-		720	-	1.000
Beste batzuk	118	39	(14)	-		143	-	-
DIRU-LAGUNTZAK GUZTIRA	18.871	795	(266)	1.750		21.150	34.670	24.097
GEROR. ZERGARENGAT PASIBOAK	7.339	309	(103)	681	(26)	8.200		
EMAITZETARA EGOTZIA GUZTIRA				2.431				

(*) Ikus A.9 eranskina.

(**) Ikus A.6 eranskina.

Eusko Jaurlaritzarekin izenpetutako kontratu-programek finkatzen dituzte VISESAK gauzatuko dituen sustapenak eta Eusko Jaurlaritzak emango dien finantzaketa.

A.8 EPE LABUR ETA LUZEKO ZUZKIDURAK

Hona hemen 2016ko ekitaldian epe luze eta laburreko zuzkiduren balantzeko idazpurren xehapena:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan		
	Saldoa 15/12/31	Zuzkidura garbia	Saldoa 16/12/31
Epe luzeko hornidurak	5.976	1.616	7.592
Epe laburreko zuzkidurak	18.499	1.031	19.530
HORNIDUREN BARIAZIOA GUZTIRA		2.647	

Hona hemen horniduren bariazioa epe luzera:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan 31/12/16
Saldutako sustapenetan konponketa, erreklamazio eta auzien kostua	6.396
Eszedentziako langileen laneratzeagatik erreklamazioak	139
2012ko aparteko ordainsaria (% 48,89)	107
2010eko soldata murrizketa (2015eko uztailera arte)	487
LEO etxebizitzaren berregokitzea	202
Eraikuntza-enpresarekiko auziagatik egindako atxikipenak	220
Beste kontzeptu batzuk	41
GUZTIRA	7.592



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

A.9 ZORRAK EPE LUZE ETA LABURRERA

Hona hemen “zorrak epe luzera” idazpuruaren osaera:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan	
	16/12/31	15/12/31
Kreditu erakundeekiko epe luzeko zorrak.....	20.291	22.802
LEO bermeak eta erosketa aukerak (ikus A.3).....	1.903	1.602
Epe luzera jasot. bst. berme batzuk.....	1	-
GUZTIRA	22.195	24.404

Hona hemen “zorrak epe laburrera” idazpuruaren osaera:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan	
	16/12/31	15/12/31
Kreditu erakundeekiko epe laburreko zorrak	98.095	78.581
EJren itzultzeko aurrerakinak.....	22.900	23.100
Bankuetakoak ez diren beste finantza pasibo batzuk.....	12.096	21.037
Diru-laguntza bihur daitezkeen zorrak. Diru-lag. itzulgarriak (ikus A.7)	34.670	27.353
Zorpetutako interes iraungi gabeak	233	177
Epe laburreko bermeak	7	7
GUZTIRA	168.001	150.255



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Hona hemen kreditu-etxeekiko zorren eta EJtik jasotako itzultzeko aurrerakinen 2016ko kontu-mugimendua:

ZORPETZEA		Euroak milakotan							
Erakundea	Interes tipoa	Iraung.	Saldoa ORUBIDerekin				Saldoa	Epe	Epe
			15/12/31	bat egitea	Erabilera	Amortizazioa			
Kutxabank	E+1,8	2022	31.010	-	10.864	-	41.874	41.874	-
Kutxabank	E+1,7	2021	3.905	-	-	(3.905)	-	-	-
Kutxabank	E+1,7	2022	5.574	-	-	(5.574)	-	-	-
Kutxabank	E+1,8	2022	22.249	-	281	-	22.530	22.530	-
Bankoa	E+1,5	2020	796	-	-	(154)	642	157	485
Kutxabank	E+2,5	2017	3.514	-	-	-	3.514	3.514	-
Kutxabank	E+3	2017	1.130	-	-	(1.130)	-	-	-
Hainbat	0,10	2017	3.000	-	1.150	-	4.150	4.150	-
Kutxabank	E+3,5	2022	905	-	57	-	962	962	-
Kutxabank	E+2,5	2024	25.000	-	-	(2.839)	22.161	2.355	19.806
Kutxabank	E+3,5	2018	4.300	-	-	(4.300)	-	-	-
Kutxabank	E+0,95	2024	-	-	4.900	-	4.900	4.900	-
Kutxabank	E+2,5	2029	-	2.900	-	-	2.900	2.900	-
Kutxabank	E+2,5	2018	-	216	-	(72)	144	144	-
Laboral Kutxa	E+2,5	2019	-	2.834	59	-	2.893	2.893	-
Kutxabank	E+2,5	2020	-	16.700	-	(4.984)	11.716	11.716	-
Kutxabank/LK	E+0,3	2017	-	-	1.163	(1.163)	-	-	-
FINANTZA-ETXEEK.ZORRAK GUZT.			101.383	22.650	18.474	(24.121)	118.386	98.095	20.291
EJ	E+0,6	2016	14.800	-	-	(14.800)	-	-	-
EJ	E+0,6	2016	8.300	-	-	(8.300)	-	-	-
EJ	E+0,38	2017	-	-	14.700	-	14.700	14.700	-
EJ	E+0,38	2017	-	-	8.200	-	8.200	8.200	-
EJ-RI ITZULTZEKO AURRERAKINAK GUZT. 23.100			-	-	22.900	(23.100)	22.900	22.900	-

E: Euriborra 12 hilabetetara.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Hona hemen 2016ko ekitaldian etxebizitza-sustapenen deskontuko lerroen mugimendua:

DESKONTU LERROAK		Euroak milakotan						
Erakundea	Sustapena	Gauzatze			Saldoa		Saldoa	
		data	Iraung.	Muga	15/12/31	Erabil.	Amortiz.	16/12/31
Kutxabank	Hernani 74 BOE	13/05/08	13/05/08	7.500	4.611	-	(4.611)	-
Kutxabank	Eibar 62 BOE	14/11/27	18/11/27	4.100	3.033	1.067	(4.100)	-
Kutxabank	Irun 48 BOE+16 alokairuko	14/11/27	18/11/27	4.307	2.186	1.773	-	3.959
Kutxabank	Leioa 108 BOE	15/05/06	19/05/06	7.700	6.268	1.432	(7.700)	-
Kutxabank	Leioa 96 BOE	15/05/06	19/05/06	6.750	4.843	1.316	-	6.159
Kutxabank	Bolueta 108 BOE	15/07/29	19/07/29	8.525	96	-	-	96
Kutxabank	Bolueta 63 ES	15/07/29	19/07/29	4.975	-	-	-	-
Laboral Kutxa	Hondarribia 32 ES	16/01/29	20/01/29	3.650	-	-	-	-
Laboral Kutxa	Hondarribia 33 BOE	16/01/29	20/01/29	3.750	-	-	-	-
Kutxabank	Basurto Krug 14 E. libre	16/04/25	20/04/25	1.900	-	-	-	-
Kutxabank	Irun 32 BOE	16/04/25	20/04/25	2.200	-	-	-	-
Kutxabank	Irun ES	16/09/30	20/08/25	2.200	-	-	-	-
Laboral Kutxa	Morlans Donostia 70 BOE	16/09/30	20/09/30	4.600	-	-	-	-
Kutxabank	Leioa 101 ES	16/09/30	20/09/30	6.100	-	1.882	-	1.882
GUZTIRA				68.257	21.037	7.470	(16.411)	12.096

A.10 NEGOZIO ZIFRAREN ZENBATEKO GARBIA

Hona hemen banakatzea, kontzeptuka:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan	
	2016	2015
Sustapenen salmenta	56.687	51.032
Etxebizitzak eta atxikitako elementuak	53.178	48.598
Elementu libreak	3.281	2.183
Energia salmentak	228	251
Bestelako salmentak	70	13
Lursail eta orubeen salmentak	21.091	-
LEO alokairuen sarrerak (ikus A.3)	3.094	1.026
GUZTIRA	80.942	52.071



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia
Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

A.11 LANGILERIA

Honako hauek dira langile gastuak:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan	
	2016	2015
Soldata eta ordainsariak.....	3.489	2.858
Kalteordainak	21	8
Gizarte Segurantza	919	789
Beste gizarte-gastu batzuk.....	43	49
GUZTIRA	4.472	3.704

2016ko ekitaldiko ordainsari igoera orokorra % 1ekoa da 2015eko ekitaldiko diru-sarrera osoekiko.

Langile gastua 2016an nabarmen gehitu da 2015eko urrian Orubide, SAko 12 langile subrogatu izanaren ondorioz; langile horiek aholkularitza tekniko-urbanistikoko unitate ekonomiko autonomoari atxikiak zeuden, VISESAk kontratu bidez 2015eko irailaren 30ean erosi zuena.

Ekitaldian langileen bariazioa honakoa izan da:

KONTZEPTUA	15/12/31	Altak	Bajak	Aldak.	16/12/31
Goi Zuzendaritza.....	1	-	(1)	-	-
Lan kontratuko langile finkoak.....	64	1	(2)	-	63
Lan kontratu mugagabeko ez finkoak	-	1	-	3	4
Aldi baterako langileak	7	4	(5)	(3)	3
GUZTIRA	72	6	(8)	-	70

A.12 BESTELAKO USTIAPEN SARRERAK ETA GASTUAK

“Beste ustiapen sarrera batzuetan” barne hartzen da:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan	
	2016	2015
Zerbitzu emakida	3.131	
Ustiapenari diru-laguntza ofiziala	180	
Enplegu-prestakuntzarako hobaria	15	
GUZTIRA	3.326	



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Hona hemen “ustiapeneko beste gastu batzuk”:

	Euroak milakotan
KONTZEPTUA	2016
Errentamenduak eta kanonak	353
Konponketak eta artapena	318
Profesional independenteen zerbitzuak	424
Aseguru sariak	28
Banku zerbitzuak eta antzekoak	11
Publizitatea, propaganda eta harreman publikoak	63
Hornidurak	271
Bestelako zerbitzuak	193
Zergak	18
Kaudimengabeziatarako zuzkidura	1.182
Zuzkiduren bariazioa (ikus A.8)	2.647
GUZTIRA	5.508

A.13 KONTRATUEN ANALISIA

2016ko ekitaldian esleitutako honako kontratu hauek aztertu dira:

ZK. CONCEPTO	Mota	Proz.	Esleipen zenbat.	Exekuz. 2016	Euroak milakotan		
					DEF	A	B
1. 65 BOE eraikitzea N1-2.1 lursail. Sarratun, Basauri	Obra	Irekia	4.876	-	A2		
2. 70 BOE eraikitzea Morlansen, Donostia	Obra	Irekia	4.579	720	A2	B1	
3. Zaintza pribatua eta sarbideen kontrola VISESaren sustapenetan	Zerb.	Irekia	295	72	A2	B1.	
4. N1-2.1 lursail. 65 BOEren proiektua idatzi eta obra zuzendaritza Sarratun, Basauri	Zerb.	Irekia	165	-	A2.		
5. Erakundearen intranetaren euskarria eta mantentze-lanak	Zerb.	Irekia	137	39	A1 2 3		
6. 48 PTEren oinar. proiektua idaztea SI.2-1 eraikina, Zorrotzaurre	Zerb.	NPG	34	34	A3		E
7. 56 PTEren oinar. proiektua idaztea SI.2-2 eraikina, Zorrotzaurre	Zerb.	NPG	28	28	A3		E
8. 62 BOEren zaintza Egazelaien, Eibar	Zerb.	NPG	12	12			
9. 108 BOEren zaintza Leioandiko XI. lursailean, Leioa	Zerb.	NPG	12	12			
10. Patologiak konpontz. egikaritza proi. eta obra zuzendaritza 101 BOE Txorisolo k., Sondika	Zerb.	NPG	48	34			
11. Konponketen egikaritza proiektua eta obra zuzendaritza 120 BOE Olaketan, Irun	Zerb.	NPG	34	11			
12. N1-2.2 lursail. 65 BOEren kontrol teknikoa Sarratun, Basauri ...	Zerb.	NPG	24	-	A3		
13. (36+48) BOEren kontrol teknikoa, 3 SR-2 lursaila Ortuellan	Zerb.	NPG	20	4	A3		
14. 36+48) BOEren segurt. eta osasun koord., 3 SR-2 lurs. Ortuell.	Zerb.	NPG	18	2	A3		
GUZTIRA			10.282	968			



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

		Euroak milakotan	
AKATSAK		Espediente kop. Zenbatekoa	
A1	Balio zenbatetsia okerra, arautze harmonizatuari meneratua izapidetu behar zatekeen.	1	137
A2	Ez dira garbi eta zalantzarik gabe zehaztu aldaketen baldintzak (SPKLTBren 106. art.).....	5	10.052
A3	Prezio irizpidea desitxuratu egin da lizitazio prezioa berdindu duten eskaintzei puntuak emateag. .	6	261
B1	Esleipenaren jakinarazpena akastuna errekurso eta epe-zenbaketei dagokienez	2	4.874
E	Berariazkoa iritzian	2	62

Gainera, 2016ko ekitaldian eragina duten ondoko luzapenak aztertu dira:

Euroak milakotan					
KONTZEPTUA	Mota	Prozed.	Zenbat.	Egikaritzea	AKATS.
VISESako sustapenei salmenta osteko arreta.....	Zerbitzua	Irekia	482	361	
Harrera zerbitzua bulego nagusietan.....	Zerbitzua	Irekia	88	60	
Aseguru pribatuko zerbitzua.....	Zerbitzua	Irekia	540	199	
GUZTIRA			1.110	620	

Bestetik, aurreko ekitaldietan esleitutako honako kontratazio espediente hauen egikaritzan jarraipena egin da:

Euroak milakotan					
KONTZEPTUA	Kontr.mota	Zenbatekoa Esleip.	Egikaritzea		
			15/12/31	2016	16/12/31
(105+58) BOEren sustapena Vega Galindon, Sestao.....	Obra	9.409	1.794	4.380	6.174
108 BOEren sustapena Leioandin, Leioa.....	Obra	7.661	7.458	253	7.711
96 BOEren sustapena Leioandin, Leioa.....	Obra	6.419	5.718	838	6.556
(48+16) BOEren sustapena Oinaurren, Irun	Obra	3.963	2.368	1.347	3.715
62 BOEren sustapena Egazelaien, Eibar.....	Obra	3.085	3.707	175	3.882
GUZTIRA		30.537	21.045	6.993	28.038



ABREVIATURAS

AROC	Arrendamiento operativo con opción de cesión del derecho de superficie.
CAPV	Comunidad Autónoma del País Vasco.
DOUE	Diario Oficial de la Unión Europea.
GV	Gobierno Vasco.
IIC	Instrucciones Internas de Contratación.
Ley 30/1992	Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
NSP	Negociado sin publicidad.
TRLCSP	Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
TRLPOHGPV	Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.
VPO	Viviendas de protección oficial.
VPT	Vivienda de precio tasado.
VS	Vivienda social.





I. INTRODUCCIÓN

El Tribunal Vasco de Cuentas Públicas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/1988 y en el Plan de trabajo aprobado por el Pleno del Tribunal, ha fiscalizado las cuentas anuales del ejercicio 2016 de Vivienda y Suelo de Euskadi, SA Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA (en adelante VISESA).

Esta fiscalización comprende los siguientes aspectos:

- Legales: revisión del cumplimiento de la normativa aplicable en las áreas de presupuesto, personal y adquisición de bienes y servicios.
- Contables: conformidad de las cuentas anuales con los principios contables que le resulten de aplicación. La Sociedad se encuentra auditada, por lo que nuestro trabajo ha consistido en una revisión de los papeles de trabajo de los auditores, realizando, en su caso las pruebas complementarias que hemos considerado necesarias.
- El alcance del trabajo no incluye un análisis de la eficacia y eficiencia del gasto. No obstante, las deficiencias detectadas se detallan en el epígrafe del informe denominado “Consideraciones sobre los sistemas de control interno y procedimientos de gestión”.

VISESA se creó como sociedad anónima por Decreto 258/89, con duración indefinida. En la actualidad está adscrita al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

VISESA como sociedad pública de la CAPV, está dotada de personalidad jurídica propia, y se rige, en relación con las materias propias de la Hacienda General del País Vasco, por las disposiciones referentes a las mismas que le sean de expresa aplicación y, en lo que no las contradigan, por el derecho privado, de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV del Título III del TRLPOHGPV.

Su objeto social es:

- La promoción y rehabilitación de viviendas, preferentemente de protección oficial.
- Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc. y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.
- La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.
- La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- La gestión en régimen de arrendamiento de viviendas, pertenecientes al patrimonio social, y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locaticia.



- La prestación de servicios energéticos relacionados con la mejora de la eficiencia energética, principalmente en el ámbito de sus promociones de vivienda.

Fusión con Orubide, SA

La integración de Orubide, SA (en adelante Orubide) en VISESA, se contempla en la estrategia para el redimensionamiento y racionalización del sector público de la CAPV aprobado por el Consejo de Gobierno el 30 de julio de 2013 y en el Plan Director de Vivienda 2013-2016.

En 2015 Orubide transmitió a VISESA y a Alokabide, SAU las unidades económicas autónomas de consultoría técnico-urbanística y consultoría técnica, respectivamente, con subrogación de la plantilla afecta.

A 31 de diciembre de 2015 el capital social de Orubide ascendía a 3,7 millones de euros:

ENTIDAD	Miles de euros	
	Importe	Participación
VISESA	2.130	57,1%
Kutxabank.....	1.392	37,3%
Laboral Kutxa	208	5,6%
TOTAL	3.730	100%

La fusión de Orubide con VISESA se autoriza por el Decreto 95/2016, de 21 de junio, y se aprueba por la Junta General de accionistas de VISESA el 28 de junio de 2016, que también aprueba el aumento de capital social en 339.572 euros para atender al canje con los accionistas minoritarios de Orubide. Se escritura el 1 de agosto de 2016.

La fusión, de acuerdo con el proyecto aprobado por los administradores el 11 de abril de 2016 y publicado el 20 de mayo de 2016 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se arbitra mediante la absorción de Orubide por VISESA con extinción, vía disolución sin liquidación de Orubide, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a VISESA. Se consideran balances de fusión los cerrados el 31 de diciembre de 2015.

En consecuencia, los accionistas de Orubide distintos de VISESA reciben en canje 113 acciones de VISESA, por un valor nominal total de 339.572 euros con prima de emisión de 481.150 euros, y 11.437 euros en metálico. De forma que la composición del accionariado de VISESA a 31 de diciembre de 2015 y 2016 es:

ENTIDAD	Porcentaje de participación	
	31/12/2016	31/12/2015
Administración general de la CAPV	78,6%	79,4%
Kutxabank.....	18,6%	17,9%
Laboral Kutxa	2,8%	2,7%
TOTAL	100%	100%

II. OPINIÓN

II.1 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD CONTRATACIÓN

1. El 20 de mayo de 2016 se han adjudicado por procedimiento NSP, cinco contratos por un total de 220.000 euros para la consultoría y asistencia para el estudio de las promociones y redacción del proyecto básico de diversos edificios en Zorrotzaurre. Debiera haberse procedido a la licitación conjunta de estos contratos en un único expediente, con división en lotes en caso de considerarse conveniente, sometido a la tramitación prevista para los contratos sujetos a regulación armonizada. Por otro lado, dos de estos contratos (expedientes 6 y 7 de A.13) tienen un valor estimado de 50.000 euros, por lo que, incluso su licitación de forma individual, según sus IIC, debiera haberse efectuado por un procedimiento con publicidad.
2. El valor estimado del contrato de soporte y mantenimiento intranet corporativa (expediente 5 de A.13), 206.000 euros, no incluye las posibles modificaciones contempladas en los pliegos, tal y como establece el artículo 88 del TRLSCP. Este contrato se ha adjudicado por procedimiento abierto, cuando, según el valor estimado calculado conforme al TRLCSP se debería haber tramitado como contrato sujeto a regulación armonizada, artículo 190 TRLSCP, que exige publicidad en el DOUE y plazo mínimo de presentación de solicitudes más amplio que el utilizado.

En opinión de este Tribunal, excepto por los incumplimientos que se detallan en los párrafos 1 y 2, VISESA ha cumplido razonablemente en el ejercicio 2016 la normativa legal que regula su actividad económico-financiera.

II.2 OPINIÓN SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

En opinión de este Tribunal, las cuentas anuales del ejercicio 2016 de VISESA expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2016, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

III. CONSIDERACIONES SOBRE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

En este apartado se señalan tanto deficiencias que no afectan de manera relevante al cumplimiento de los principios que rigen la actividad económico-financiera, como aspectos procedimentales que se ponen de manifiesto para la mejora de la gestión.

III.1 CONTABILIDAD Y PRESUPUESTOS

- Los compromisos futuros a 31 de diciembre de 2016 no incluyen un importe de 4,8 millones de euros correspondientes a un contrato adjudicado y formalizado en el ejercicio 2016.

III.2 CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Hemos analizado 14 expedientes de contratación adjudicados en 2016 por un importe de 10,3 millones de euros (ver A.13) y hemos detectado que:

- Los pliegos de los expedientes 1, 2, 3, 4 y 5, adjudicados por 10,1 millones de euros, no determinan de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en las que podrá hacerse uso de las modificaciones (artículo 106 del TRLCSP).
- La fórmula del criterio precio incluida en los pliegos minora la ponderación prevista inicialmente, al otorgar puntos a ofertas que igualen el precio de licitación en 6 expedientes (números 5, 6, 7, 12, 13 y 14), adjudicados por 261.107 euros.
- La notificación a los licitadores del acuerdo de adjudicación es defectuosa en cuanto a la expresión de los recursos y cómputos de plazos en dos contratos (expedientes 2 y 3), adjudicados por 4,9 millones de euros (artículos 151.4 TRLSCP y 58.2 Ley 30/1992).

III.3 PLAZO DE PAGO A PROVEEDORES

- VISESA ha abonado 15,8 millones de euros (un 21% del total de los pagos a proveedores del ejercicio 2016), superando el plazo máximo de 30 días establecido en el artículo 4 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, de medidas de lucha contra la morosidad de las operaciones comerciales.



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

IV. CUENTAS ANUALES

BALANCE DE SITUACIÓN

		Miles de euros	
	Anexo	2016	2015 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		89.406	53.961
Inmovilizado intangible	A.2	260	283
Inmovilizado material	A.2	13.025	13.647
Inversiones inmobiliarias.....	A.3	71.331	35.468
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo.....		-	1.149
Inversiones financieras a largo plazo.....	A.4	2.214	2.110
Activos por impuesto diferido.....		2.576	1.304
ACTIVO CORRIENTE		279.304	306.058
Existencias.....	A.5	231.614	256.680
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	A.6	36.135	36.297
Periodificaciones a corto plazo		1	6
Efectivo y otros activos equivalentes.....		11.554	13.075
TOTAL ACTIVO		368.710	360.019
PATRIMONIO NETO		94.739	89.190
Fondos Propios.....		73.589	70.319
Subvenciones, donaciones y legados	A.7	21.150	18.871
PASIVO NO CORRIENTE		37.987	37.719
Provisiones a largo plazo	A.8	7.592	5.976
Deudas a largo plazo.....	A.9	22.195	24.404
Pasivos por impuesto diferido.....	A.7	8.200	7.339
PASIVO CORRIENTE		235.984	233.110
Provisiones a corto plazo.	A.8	19.530	18.499
Deudas a corto plazo.	A.9	168.001	150.255
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	A.6	48.453	64.356
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		368.710	360.019

(*) Se han reexpresado las cuentas anuales de 2015 a efectos comparativos, aumentando las deudas a largo plazo en 22,8 millones de euros y las provisiones a largo plazo en 4,2 millones de euros y reduciendo los saldos a corto plazo.



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		Miles de euros	
	Anexo	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios	A.10	80.942	52.071
Variación existencias edificios construidos	A.5	(69.316)	(23.741)
Existencias incorporadas por la empresa a su activo	A.5	43.521	13.332
Aprovisionamientos.....	A.5	(41.799)	(33.219)
Otros ingresos de explotación	A.12	3.326	1.326
Gastos de personal.....	A.11	(4.472)	(3.704)
Otros gastos de explotación	A.12	(5.508)	(1.503)
Amortización del inmovilizado.....	A.2, A.3	(2.765)	(1.437)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.....	A.7	(2.431)	3.133
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		443	(8)
Resultado extraordinario		5	(195)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.946	6.055
Ingresos financieros.....		133	164
Gastos financieros.....		(3.837)	(3.412)
Incorporación al activo de gastos financieros.....		2.851	1.706
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(1.586)
RESULTADO FINANCIERO		(853)	(3.128)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.093	2.927
Impuesto sobre beneficios.....		1.356	(269)
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.449	2.658



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Miles de euros	
	2016	2015
1. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.449	2.658
B) Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	529	929
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	735	1.291
Efecto impositivo	(206)	(362)
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.750	(2.256)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.431	(3.133)
Efecto impositivo	(681)	877
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	4.728	1.331

	Miles de euros					
	Capital	Prima de		Subvenciones		
2. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIM. NETO	Escriturado	emisión	Reservas	Rdo. del	donac. y	Total
				Ejercicio	legados	
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014	36.902	15.527	15.114	118	20.198	87.859
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.658	(1.327)	1.331
Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	118	(118)	-	-
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015	36.902	15.527	15.232	2.658	18.871	89.190
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.449	2.279	4.728
Operaciones con socios o propietarios	340	481	2.658	(2.658)	-	821
Aumentos de capital	340	481	-	-	-	821
Otras operaciones con socios o propietarios (*)	-	-	2.658	(2.658)	-	-
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	37.242	16.008	17.890	2.449	21.150	94.739

(*) Aplicación del resultado del ejercicio 2015 a reservas, por lo que debiera ser "Otras variaciones del Patrimonio Neto".



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Miles de euros	
	2016	2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.093	2.927
Ajustes del resultado	(1.991)	3.570
Amortización del inmovilizado.....	2.765	1.437
Correcciones valorativas por deterioro.....	(12.475)	582
Variación de provisiones.....	2.647	(203)
Imputación de subvenciones.....	2.431	(3.133)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado.....	(1.063)	53
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros.....	-	1.586
Ingresos financieros.....	(133)	(164)
Gastos financieros.....	3.837	3.412
Cambios en el capital corriente	7.235	(8.791)
Existencias.....	18.760	1.250
Deudores y otras cuentas a cobrar.....	1.786	(4.596)
Otros activos corrientes.....	-	8
Acreedores y otras cuentas a pagar.....	(13.110)	(5.453)
Otros activos y pasivos no corrientes.....	(201)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.257)	(3.457)
Pagos de intereses.....	(3.846)	(3.392)
Cobros por intereses.....	133	-
Pagos por impuestos sobre beneficios.....	(544)	(65)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2.080	(5.751)
Pagos de inversiones.....	(60)	(708)
Cobros de desinversiones.....	6.059	514
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	5.999	(194)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	4.823	3.072
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.....	(14.617)	(1.224)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(9.794)	1.848
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(1.715)	(4.097)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.....	13.075	17.172
Tesorería aportada por la combinación de negocios.....	194	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11.554	13.075

ANEXOS

A.1 NORMATIVA APLICABLE

La principal normativa aplicable en el ejercicio 2016 es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el TRLPOHGPV.
- Decreto Legislativo 1/2011, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen presupuestario de Euskadi y se regula el régimen presupuestario aplicable a las Fundaciones y Consorcios del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- Ley 9/2015, de 23 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2016.
- Ley 8/1996, de 8 de noviembre, de Finanzas del País Vasco.
- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.
- Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el TRLCSP.
- Ley 14/1988, de 28 de octubre, de Retribuciones de Altos Cargos.
- Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.
- Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto Básico del Empleado Público.
- Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Respecto a la contratación de bienes y servicios, de acuerdo con el TRLCSP la sociedad tiene la consideración de poder adjudicador y sus contratos son privados. Los contratos que superen los umbrales comunitarios (sujetos a regulación armonizada) se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por el TRLCSP. Los que no superen dichos umbrales comunitarios deben aplicar en la adjudicación las IIC aprobadas y publicadas en su perfil de contratante. En todos los supuestos deben respetar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Por lo que se refiere a la contratación de personal, en cuanto que es una sociedad pública, está sometida a los principios constitucionales de igualdad, mérito y capacidad.

A.2 INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL

El detalle del movimiento en el ejercicio 2016 de las cuentas del inmovilizado intangible y material es:

CONCEPTO	Miles de euros								
	Saldo a 31/12/15		Fusión Orubide				Saldo a 31/12/16		
	Coste	Amortiz. Acum.	Coste	Amortiz. Acum.	Altas/ Bajas	Amortiz.	Coste	Amortiz. Acum.	Neto
Inmovilizado intangible									
Aplicaciones informáticas.....	1.241	(1.009)	22	(22)	31	(54)	1.294	(1.085)	209
Anticipos para inmov. Intangibles.....	51	-	-	-	-	-	51	-	51
TOTAL	1.292	(1.009)	22	(22)	31	(54)	1.345	(1.085)	260
Inmovilizado material									
Terrenos	750	-	-	-	-	-	750	-	750
Construcciones	15.861	(3.133)	-	-	-	(473)	15.861	(3.606)	12.255
Utillaje	666	(285)	-	-	-	(64)	666	(349)	317
Otras instalaciones.....	128	(119)	-	-	-	(4)	128	(123)	5
Mobiliario	838	(596)	-	-	-	(75)	838	(671)	167
Equipos para procesos información.....	480	(382)	-	-	27	(31)	507	(413)	94
Otro inmovilizado	15	(15)	-	-	-	(2)	15	(17)	(2)
Pérdidas por deterioros (terrenos).....	(561)	-	-	-	-	-	(561)	-	(561)
TOTAL	18.177	(4.530)	-	-	27	(649)	18.204	(5.179)	13.025

A.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe recoge el coste de las viviendas construidas sobre las que se ha suscrito un contrato de arrendamiento con opción de cesión del derecho de superficie y se han recibido las fianzas y opciones de cesión. En caso de que el arrendatario ejerza el derecho de opción de cesión se descuenta del precio de la vivienda una parte de los importes de las rentas que se han abonado durante la duración del contrato y el importe de la opción.

Los ingresos devengados en 2016 por estos alquileres ascienden a 3,1 millones de euros, registrados en el epígrafe “importe neto de la cifra de negocios” (ver A.10). Las fianzas depositadas y opciones de cesión de la propiedad superficiaria a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 1,9 millones de euros (ver A.9).

El movimiento en el ejercicio 2016 es:

CONCEPTO	Miles de euros				
	Saldo a 31/12/15	Dotación/ Adición	Retiros	Traspaso de exist.	Saldo a 31/12/16
Coste	36.870	-	(5.195)	43.521	75.196
Amortización Acumulada	(1.144)	(2.062)	218	-	(2.987)
Deterioro	(258)	(619)	-	-	(878)
TOTAL	35.468	(2.681)	(4.977)	43.521	71.331

A.4 INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

El detalle es:

CONCEPTO	Miles de euros	
	31/12/16	31/12/15
Créditos a largo plazo al personal	32	16
Cuenta a cobrar a largo plazo por leasing oficinas	1.956	2.009
Inversión en Cooperativa LHEDCO	42	-
Inversiones obras arte	19	19
Fianzas y depósitos a largo plazo	165	66
TOTAL	2.214	2.110

A.5 EXISTENCIAS

El movimiento en el ejercicio 2016 de las existencias es:

CONCEPTO	Miles de euros						
	Saldo 31/12/15	Fusión Orubide	Adiciones (*)	Traspaso Exist.	Traspaso a Inv. Inmobil.	Retiros	Saldo a 31/12/16
Coste							
Edificios adquiridos y tanteos.....	512	-	-	-	-	(82)	430
Terrenos y solares	132.285	28.720	44.772	(3.565)	-	(15.120)	187.092
Promociones en curso.....	28.875	-	12.511	(18.049)	-	-	23.337
Edificios construidos	103.028	-	439	21.614	(43.521)	(39.029)	42.531
Anticipos a proveedores	1.155	-	1.343	-	-	-	2.498
TOTAL	265.855	28.720	59.065	-	(43.521)	(54.231)	255.888
Deterioros							
Edificios adquiridos y tanteos.....	(512)	-	-	-	-	82	(430)
Terrenos y solares	(2.711)	(2.928)	(11.790)	-	-	-	(17.429)
Promociones en curso.....	(460)	-	-	-	-	-	(460)
Edificios construidos	(5.492)	-	(1.390)	-	-	927	(5.955)
TOTAL	(9.175)	(2.928)	(13.180)	-	-	1.009	(24.274)
TOTAL EXISTENCIAS	256.680	25.792	45.885	-	(43.521)	(53.222)	231.614

(*) Incluye intereses capitalizados por 2,9 millones de euros.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

El detalle de los terrenos y solares es:

CONCEPTO	Miles de euros					
	31/12/16			31/12/15		
	Bruto	Deterioro	Neto	Bruto	Deterioro	Neto
Zorrotzaurre, Bilbao.....	92.617	(5.601)	87.016	77.825	(2.711)	75.114
Bolueta, Bilbao	38.049	-	38.049	31.146	-	31.146
Vega-Galindo, Sestao	22.970	-	22.970	18.041	-	18.041
Tolosa-Amaroz (*).....	21.865	(7.053)	14.812	-	-	-
Zestoa (*).....	4.501	(2.555)	1.946	-	-	-
Otros.....	7.090	(2.221)	4.869	5.273	-	5.273
TOTAL	187.092	(17.430)	169.662	132.285	(2.711)	129.574

(*) Terrenos obtenidos en la fusión con Orubide.

El epígrafe “aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge los siguientes conceptos:

Miles de euros	
CONCEPTO	2016
Compras de terrenos	29.022
Certificaciones de urbanización	1.856
Certificaciones de obra	19.568
Minutas	1.365
Impuestos promociones	727
Cocinas	757
Otros conceptos de compras	3.241
Variación de existencias	(26.446)
Deterioros terrenos y solares y edificios adquiridos y tanteos.....	11.709
TOTAL	41.799

El epígrafe “variación de existencias” se desglosa en:

Miles de euros	
CONCEPTO	2016
Variación de existencias	68.853
Deterioro de promociones	463
TOTAL	69.316

A.6 DEUDORES Y ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR Y PAGAR

El detalle del epígrafe “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es:

	Miles de euros
CONCEPTO	31.12.16
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.129
Clientes empresas del grupo y asociadas (Alokabide, SAU).....	7.322
Deudores varios	2.829
Personal.....	29
Administraciones Públicas Deudoras por subvenciones (ver A.7).....	24.097
Administraciones Públicas Deudoras por impuestos.....	942
Provisión por insolvencias.....	(1.213)
TOTAL	36.135

El desglose de “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

	Miles de euros
CONCEPTO	31.12.16
Proveedores.....	15.431
Anticipos de clientes por viviendas y sus anejos.....	11.218
Anticipos por venta de terrenos	5.374
Permuta terrenos con el GV. Zorrotzaurre (ver A.5).....	4.046
Permuta terrenos con el Ayuntamiento. Bilbao. Bolueta	2.270
Permuta terrenos con el Ayuntamiento. Sestao. Vega Galindo	7.219
Permuta terrenos con el Ayuntamiento. Hondarribia. Muliarte	2.303
Seguridad Social Acreedora	91
Hacienda Pública Acreedora por retenciones.....	79
Hacienda Pública Acreedora por IVA	422
TOTAL	48.453



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

A.7 SUBVENCIONES RECIBIDAS

El detalle de la composición de las cuentas relacionadas con las subvenciones recibidas para la financiación de activos es:

CONCEPTO	Subvenciones, donaciones y legados					Miles de euros		
	Saldo	Imputación			Saldo	Subvenc. reinteg (*)	Pte.de cobro (**)	
	31/12/15	Adiciones	Bajas	a Rtdos. Regular.	31/12/16	31/12/16	31/12/16	
Contratos programa	18.033	600	(252)	1.750	20.131	18.137	15.680	
Kueto, en Sestao.....	-	-	-	-	-	8.300	-	
Actuación Barrio Coronación	-	156	-	-	156	8.233	7.417	
Centro de Día Salburua.....	720	-	-	-	720	-	1.000	
Otros	118	39	(14)	-	143	-	-	
TOTAL SUBVENCIONES	18.871	795	(266)	1.750	21.150	34.670	24.097	
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	7.339	309	(103)	681	(26)	8.200		
TOTAL IMPUTACIÓN A RESULTADOS				2.431				

(*) Ver Anexo A.9.

(**) Ver Anexo A.6.

Los contratos programa firmados con el GV determinan las promociones que VISESA llevará a cabo y la financiación por parte del GV de las mismas.

A.8 PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

El movimiento de los epígrafes del balance de provisiones a largo y corto plazo durante el ejercicio 2016, ha sido el siguiente:

CONCEPTO	Miles de euros		
	Saldo a 31/12/15	Dotación Neta	Saldo a 31/12/16
Provisiones a largo plazo.....	5.976	1.616	7.592
Provisiones a corto plazo	18.499	1.031	19.530
TOTAL VARIACIÓN PROVISIONES		2.647	

El desglose de las provisiones a largo plazo es:

CONCEPTO	Miles de euros 31/12/16
Coste de reparaciones, reclamaciones y litigios en promociones vendidas.....	6.396
Reclamaciones reingreso personal en excedencia	139
Paga extra de 2012 (48,89 %)	107
Reducción salarial 2010 (hasta julio 2015).....	487
Reacondicionamiento viviendas AROC	202
Retenciones efectuadas por litigio con empresa constructora	220
Otros conceptos.....	41
TOTAL	7.592



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

A.9 DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

La composición del epígrafe “deudas a largo plazo” es:

CONCEPTO	Miles de euros	
	31/12/16	31/12/15
Deudas a largo plazo con entidades de crédito.....	20.291	22.802
Fianzas y opciones de compra AROC (ver A.3).....	1.903	1.602
Otras fianzas recibidas a largo plazo.....	1	-
TOTAL	22.195	24.404

La composición del epígrafe “deudas a corto plazo” es:

CONCEPTO	Miles de euros	
	31/12/16	31/12/15
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	98.095	78.581
Anticipos reintegrables GV.....	22.900	23.100
Otros pasivos financieros no bancarios.....	12.096	21.037
Deudas transformables en subvenciones. Subv. reintegrables (ver A.7).....	34.670	27.353
Intereses devengados no vencidos.....	233	177
Fianzas a corto plazo.....	7	7
TOTAL	168.001	150.255



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

El movimiento en el ejercicio 2016 de las deudas con entidades de crédito y los anticipos reintegrables recibidos del GV es:

ENDEUDAMIENTO							Miles de euros		
Entidad	Tipo interés	Vcto.	Saldo a 31/12/15	Fusión ORUBIDE	Disposición	Amortización	Saldo a 31/12/16	Corto plazo	Largo plazo
Kutxabank	E+1,8	2022	31.010	-	10.864	-	41.874	41.874	-
Kutxabank	E+1,7	2021	3.905	-	-	(3.905)	-	-	-
Kutxabank	E+1,7	2022	5.574	-	-	(5.574)	-	-	-
Kutxabank	E+1,8	2022	22.249	-	281	-	22.530	22.530	-
Bankoa	E+1,5	2020	796	-	-	(154)	642	157	485
Kutxabank	E+2,5	2017	3.514	-	-	-	3.514	3.514	-
Kutxabank	E+3	2017	1.130	-	-	(1.130)	-	-	-
Varias	0,10	2017	3.000	-	1.150	-	4.150	4.150	-
Kutxabank	E+3,5	2022	905	-	57	-	962	962	-
Kutxabank	E+2,5	2024	25.000	-	-	(2.839)	22.161	2.355	19.806
Kutxabank	E+3,5	2018	4.300	-	-	(4.300)	-	-	-
Kutxabank	E+0,95	2024	-	-	4.900	-	4.900	4.900	-
Kutxabank	E+2,5	2029	-	2.900	-	-	2.900	2.900	-
Kutxabank	E+2,5	2018	-	216	-	(72)	144	144	-
Laboral Kutxa	E+2,5	2019	-	2.834	59	-	2.893	2.893	-
Kutxabank	E+2,5	2020	-	16.700	-	(4.984)	11.716	11.716	-
Kutxabank/LK	E+0,3	2017	-	-	1.163	(1.163)	-	-	-
TOTAL DEUDAS ENTIDADES FRAS			101.383	22.650	18.474	(24.121)	118.386	98.095	20.291
GV	E+0,6	2016	14.800	-	-	(14.800)	-	-	-
GV	E+0,6	2016	8.300	-	-	(8.300)	-	-	-
GV	E+0,38	2017	-	-	14.700	-	14.700	14.700	-
GV	E+0,38	2017	-	-	8.200	-	8.200	8.200	-
TOTAL ANTICIPOS REINTEGRABLES GV			23.100	-	22.900	(23.100)	22.900	22.900	-

E: Euribor a 12 meses.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

El movimiento en el ejercicio 2016 de las líneas de descuento de las promociones de viviendas es:

LÍNEAS DE DESCUENTO						Miles de euros			
Entidad	Promoción	Fecha		Límite	Saldo a		Amortiz.	Saldo a	
		Formalización	Vcto.		31/12/15	Disposición			31/12/16
Kutxabank	Hernani 74 VPO	08/05/13	08/05/16	7.500	4.611	-	(4.611)	-	
Kutxabank	Eibar 62 VPO	27/11/14	27/11/18	4.100	3.033	1.067	(4.100)	-	
Kutxabank	Irun 48 VPO+16 Alquiler	27/11/14	27/11/18	4.307	2.186	1.773	-	3.959	
Kutxabank	Leioa 108 VPO	06/05/15	06/05/19	7.700	6.268	1.432	(7.700)	-	
Kutxabank	Leioa 96 VPO	06/05/15	06/05/19	6.750	4.843	1.316	-	6.159	
Kutxabank	Bolueta 108 VPO	29/07/15	29/07/19	8.525	96	-	-	96	
Kutxabank	Bolueta 63 VS	29/07/15	29/07/19	4.975	-	-	-	-	
Laboral Kutxa	Hondarribia 32 VS	29/01/16	29/01/20	3.650	-	-	-	-	
Laboral Kutxa	Hondarribia 33 VPO	29/01/16	29/01/20	3.750	-	-	-	-	
Kutxabank	Basurto Krug 14 V. Libre	25/04/16	25/04/20	1.900	-	-	-	-	
Kutxabank	Irun 32 VPO	25/04/16	25/04/20	2.200	-	-	-	-	
Kutxabank	Irun VS	30/09/16	25/08/20	2.200	-	-	-	-	
Laboral Kutxa	Morlans Donostia 70 VPO	30/09/16	30/09/20	4.600	-	-	-	-	
Kutxabank	Leioa 101 VS	30/09/16	30/09/20	6.100	-	1.882	-	1.882	
TOTAL				68.257	21.037	7.470	(16.411)	12.096	

A.10 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El desglose por conceptos es:

CONCEPTO	Miles de euros	
	2016	2015
Venta de promociones	56.687	51.032
Viviendas y elementos vinculados.....	53.178	48.598
Elementos libres.....	3.281	2.183
Ventas de energía	228	251
Otras ventas	70	13
Ventas de terrenos y solares	21.091	-
Ingresos alquileres AROC (ver A.3).....	3.094	1.026
TOTAL	80.942	52.071



A.11 PERSONAL

Los gastos de personal son:

CONCEPTO	Miles de euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios.....	3.489	2.858
Indemnizaciones.....	21	8
Seguridad Social	919	789
Otros gastos sociales	43	49
TOTAL	4.472	3.704

El incremento retributivo general del ejercicio 2016 es del 1% respecto a las retribuciones íntegras del ejercicio 2015.

El gasto en personal en 2016 se ha visto incrementado significativamente por la subrogación en octubre de 2015 de 12 trabajadores de Orubide, SA afectos a la unidad económica autónoma de consultoría técnico-urbanística adquirida por VISESA por contrato de 30 de septiembre de 2015.

La variación del personal durante el ejercicio ha sido la siguiente:

CONCEPTO	31/12/15	Altas	Bajas	Modific.	31/12/16
Alta Dirección	1	-	(1)	-	-
Laborales fijos.....	64	1	(2)	-	63
Laborales indefinidos no fijos	-	1	-	3	4
Temporales.....	7	4	(5)	(3)	3
TOTAL	72	6	(8)	-	70

A.12 OTROS INGRESOS Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN

En “otros ingresos de explotación” se incluye:

CONCEPTO	Miles de euros	
	2016	
Prestación de servicios.....	3.131	
Subvención oficial a la explotación	180	
Bonificación formación para el empleo.....	15	
TOTAL	3.326	



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

El detalle de “otros gastos de explotación” es

CONCEPTO	Miles de euros 2016
Arrendamientos y cánones	353
Reparaciones y conservación	318
Servicios profesionales independientes	424
Primas de seguros	28
Servicios bancarios y similares.....	11
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	63
Suministros	271
Otros servicios	193
Tributos.....	18
Dotación provisión insolvencias	1.182
Variación de provisiones (ver A.8).....	2.647
TOTAL	5.508

A.13 ANÁLISIS DE CONTRATOS

Se han analizado los siguientes contratos adjudicados en el ejercicio 2016:

Nº. CONCEPTO	Tipo	Proc.	Importe Adjud.	Ejecuc. 2016	Miles de euros DEF		
					A	B	E
1. Edificación 65 VPO Parc. N1-2.1 en Sarratu, Basauri	Obra	Abierto	4.876	-	A2		
2. Edificación 70 VPO en Morlans, Donostia	Obra	Abierto	4.579	720	A2	B1	
3. Vigilancia privada y control de accesos en las promociones de VISESA.....	Serv.	Abierto	295	72	A2	B1	
4. Redacción Proyecto y dirección obras 65 VPO Parc. N1-2.2 en Sarratu, Basauri	Serv.	Abierto	165	-	A2		
5. Soporte y mantenimiento intranet corporativa.....	Serv.	Abierto	137	39	A1, 2, 3		
6. Redacción Pyto básico 48 VPT. Edificio SI.2-1, Zorrotzaurre.....	Serv.	NSP	34	34	A3		E
7. Redacción Pyto básico 56 VPT. Edificio SI.2-2, Zorrotzaurre.....	Serv.	NSP	28	28	A3		E
8. Vigilancia 62 VPO en Egazelai, Eibar	Serv.	NSP	12	12			
9. Vigilancia 108 VPO en Parcela XI de Leioandi, Leioa.....	Serv.	NSP	12	12			
10. Proyecto ejecución y dirección obra reparación patologías 101 VPO C/ Txorisolo, Sondika	Serv.	NSP	48	34			
11. Proyecto de ejecución y dirección obra reparaciones 120 VPO en Olaketa, Irun	Serv.	NSP	34	11			
12. Control técnico 65 VPO Parcela N1-2.2 en Sarratu, Basauri.....	Serv.	NSP	24	-	A3		
13. Control técnico (36+48) VPO, Parc.3 SR-2 en Ortuella	Serv.	NSP	20	4	A3		
14. Coord. Seguridad y Salud (36+48) VPO Parc.3-SR-2,en Ortuella	Serv.	NSP	18	2	A3		
TOTAL			10.282	968			



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

		Miles de euros	
DEFICIENCIAS		Nº Expedientes	Importe
A1	Valor estimado incorrecto, debiera haberse tramitado como sujeto a regulación armonizada.	1	137
A2	No se detalla de manera clara e inequívoca las condiciones de las modificaciones (art. 106 TRLCSP)	5	10.052
A3	Criterio precio se desvirtúa por otorgar puntuación a las ofertas que igualan el precio de licitación	6	261
B1	Notificación de la adjudicación defectuosa en cuanto a recursos y cómputos de plazos.	2	4.874
E	Específica en opinión.....	2	62

Además, se han analizado las siguientes prórrogas con efecto en el ejercicio 2016:

						Miles de euros
CONCEPTO	Tipo	Proc.	Importe	Ejecución	DEF.	
Atención post-venta promociones de VISESA	Servicio	Abierto	482	361		
Servicio de recepción en las oficinas centrales	Servicio	Abierto	88	60		
Servicio aseguramiento privado.....	Servicio	Abierto	540	199		
TOTAL			1.110	620		

Por otra parte, se ha realizado el seguimiento en la ejecución de los siguientes expedientes de contratación adjudicados en ejercicios anteriores:

						Miles de euros
CONCEPTO	T.C.	Importe Adjudicac.	Ejecución			
			31/12/15	2016	31/12/16	
Promoción (105+58) VPO en Vega Galindo, Sestao.....	Obra	9.409	1.794	4.380	6.174	
Promoción 108 VPO en Leioandi, Leioa	Obra	7.661	7.458	253	7.711	
Promoción 96 VPO en Leioandi, Leioa	Obra	6.419	5.718	838	6.556	
Promoción (48+16) VPO en Oinaurre, Irun	Obra	3.963	2.368	1.347	3.715	
Promoción 62 VPO en Egazelai, Eibar.....	Obra	3.085	3.707	175	3.882	
TOTAL		30.537	21.045	6.993	28.038	



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Beato Tomás de Zumárraga, 69
01008 VITORIA-GASTEIZ
Tel. 945 016000 www.tvcp.org