



1. ERAKUNDEAREN JARDUERA OROKORRAK

2011ko martxoaren 29an, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari baimena eman zitzaion Alokabide, S.A. sozietate publikoaren partaidetzak sortu eta erosteko, 2011ko apirilaren 1ean EHAAn argitaratu zen 65/2011 Dekretuan jasota dagoenez.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ogasun Nagusiaren Antolarauen gainean indarrean diren lege-xedapenen Testu Bategina onartzen duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuaren 20. artikuluan ezarritakoaren arabera, sozietate publiko baten sortze kasu bat da lehendik baden merkataritza sozietate batek sozietate publikoaren izaera bereganatzea.

"ALOKABIDE, S.A." sozietatea "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A." (VISESA) Sozietate Publikoak eratu zuen bere kapitalaren ehuneko 50eko partaidetzarekin, eta gainerakoa, Euskal Aurrezki Kutxek eta Euskadiko Kutxak. Beraz, juridikoki, erakunde pribatua zen. Orain arte, etxebizitza parke publikoko alokairu gehienak kudeatu ditu, baita bere ondare propioak ere.

Etxebizitzari dagokionez, jarduera publikoaren lehentasunetako bat da alokairuko etxebizitza publikoa sustatzea; horretarako, ezinbestekoa zen tresna eraginkor eta espezializatu bat edukitzea, kudeaketaren arlo publikoa argi eta garbi definituta, ez baita komeni arlo hori sozietate pribatu baten esku geratzea.

Horregatik, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak erosi zituen Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA), BBK, KUTXA, CAJA VITAL eta CLP erakundeek "ALOKABIDE, S.A." sozietatean zitutzen akzioak. Horren helburua zen sozietate hori Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Nagusiaren baliabide instrumental eta tekniko bihurtzea, hartara, izen bereko eta merkataritza izaerako sozietate publiko anonimoa izan zedin.

1. ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

Con fecha 29 de marzo de 2011, se acordó la autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi la creación y adquisición de las participaciones en la sociedad pública Alokabide, S.A., tal y como recoge el Decreto 65/2011, publicado en el BOPV el 1 de abril de 2011.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes sobre Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, constituye un supuesto de creación de una sociedad pública la adquisición de la cualidad de sociedad pública por parte de una sociedad mercantil preexistente.

La sociedad "ALOKABIDE, S.A.", fue constituida con una participación del 50 por ciento de su capital, por la Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A." (VISESA) y, en el resto, por las Cajas de Ahorro Vascas y Caja Laboral, por lo que tenía jurídicamente naturaleza de entidad privada, habiendo gestionado los arrendamientos de una buena parte del parque público de viviendas, así como las pertenecientes a su propio patrimonio.

El desarrollo de la vivienda pública en alquiler constituye una de las prioridades de la acción pública en materia de vivienda, por lo que resultaba imprescindible contar con un instrumento eficaz y especializado para su ejecución, definiendo con claridad el ámbito público de gestión, que no conviene que quedara encomendado a una sociedad de naturaleza privada.

Por ello, se produce la adquisición por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi de las acciones que ostentaban en la sociedad "ALOKABIDE, S.A." las entidades Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA), BBK, KUTXA, CAJA VITAL y CLP, con la finalidad de convertir a la sociedad en medio propio instrumental y técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y convirtiéndose en una sociedad pública de carácter mercantil y forma anónima con la misma denominación.

Horrela, Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Sailak lanak, zerbitzuak eta bere xede sozialarekin zerikusia duten zeregin guztiak agindu ahalko dizkio "ALOKABIDE, S.A." sozietateari, betiere administrazio ahalmenak gauzatzen ez diren bitartean. Sozietateak obligazioa edukiko du Administrazioak sail baten edo dagokion erakundearen bidez agintzen dizkion lanak egiteko.

Mandatu horiek izaera instrumentala dute eta ez kontratuzkoa; beraz, barne-izaera eta mendekoa dute ondorio guztietarako. "ALOKABIDE, S.A" sozietateak nahitaez bete beharko ditu mandatu horiek eta tarifa finkatuen bidez ordainduko dira. Tarifa horiek sozietateari dagokion Autonomia Erkidegoko Administrazio Nagusiaren arau organikoek zehazten duten organoak finkatuko ditu, nahikotasun ekonomiko eta finantzarioa bermatzen duten irizpideen arabera.

Sozietatearen xede soziala honakoa da:

- Etxebizitzak sustatu eta birgaitzea, printzipioz, alokairura bideratzeko. Hala ere, aukera egongo da errentariari transmititzeko, edo errentaririk ez egotekotan, hirugarren pertsoneri.
- Sustatutako etxebizitzekin lotutako edozein obra, azterketa, proiektu eta lan adjudikatu eta kontratatzea.
- Eraikuntzara bideratutako lurak urbanizatzearekin lotutako edozein obra, azterketa, proiektu eta lan adjudikatu eta kontratatzea, eta hala badagokio, etxebizitzak, lokal industrialak edo negozioetarako lokalak birgaitzea, lehen atalean zehaztu den moduan ustiatzeko.
- Edozein eratako ondasun higigarri nahiz higiezinak erosi eta saltzea, eta aurreko puntuetan adierazitako helburu eta jardueretarako eraikitzea, edota puntu horietan adierazten ez diren helburuetarako higiezinak eskuratzea.
- Hirugarrenentzako zerbitzu ordainduak; laguntza tekniko eta zerbitzu tekniko, ekonomiko, industrial, komertzialak, komisiokoak, edo beren jarduerarekin erlazionatutako beste edozein.
- Alokairu erregimeneko etxebizitzaren kudeaketarekin zerikusia duten jarduerak guztiak.

De esta manera, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes podrá encargar a la sociedad "ALOKABIDE, S.A." la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas. La sociedad vendrá obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que ésta le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.

Dichas encomiendas de gestión tienen naturaleza instrumental y no contractual, por lo que, a todos los efectos, tienen carácter interno, dependiente y subordinado. Serán de ejecución obligatoria para la sociedad "ALOKABIDE, S.A." y se retribuirán por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera por el órgano que señalen las normas orgánicas del departamento de la Administración General de la Comunidad Autónoma al que se encuentre adscrita la sociedad.

El objeto social de la sociedad consiste en:

- La promoción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en un principio, al arrendamiento, sin perjuicio de la posibilidad de transmitir las mismas a sus arrendatarios o, en defecto de los mismos, a terceras personas.
- La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con las viviendas promovidas.
- La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos relacionados con la urbanización de terrenos con destino a la construcción y, en su caso, rehabilitación de viviendas, locales industriales o de negocios para su explotación en la forma determinada en el apartado primero.
- Adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles y la construcción o edificación para cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores o de inmuebles con destinos distintos a los en ellos expresados.
- 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.
- Todas las actuaciones relacionadas con la gestión de las viviendas en régimen de alquiler.

- ALOKABIDE, S.A. Sozietate Publikoa, urriaren 30eko Sektore Publikoko Kontratuari buruzko 30/2007 Legearen 24.6 artikuluan ezarritakoaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Nagusiaren baliabide propio instrumentala da, baita bere kapital sozialean partaidetza duten beste erakundeena ere, eta, halaber, horien mendeko organismo autonomo eta erakunde publikoena. Sozietateak obligazioa edukiko du Administrazioak sail baten edo dagokion erakundearen bidez agintzen dizkion lanak egiteko.
- Alokabide, S.A. Sozietate Publikoa sortuta, aldi berean bi sozietate publiko daude, antzeko jardueretan ari direnak. Etxebizitza Saila, jarduerak berrantolatu eta 2010-13rako Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea garatzeari dagokionez, behar diren urratsak egiten ari da Alokabide, S.A. Sozietate Publikoa eta Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S. A. (EASP/SPGVA) bat egiteko; izan ere, oso antzekoak dira bien helburuak eta xede soziala. Bat-egite hori 2011ko azken hiruhilekoan gauzatuko da.
- Berregituraketa horren ondorioz, ALOKABIDE S.A.k bere gain hartuko ditu gaur egun EASP/SPGVA egiten ari den jarduerak, eta bere xede soziala zabalduko du behar den heinean. Hauek dira sozietate horren jarduerak:
- Bizigune, etxebizitza hutsen kudeaketa integralerako programa.
 - BOE erregimeneko etxebizitzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren alde erabiltzea, eta etxebizitzak saltzeko eskaintzetan bitartekari izatea edo etxebizitzak Administrazioaren eskura jartzea.
- La Sociedad Pública Alokabide, S.A.” tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las demás entidades que participen en su capital social, así como de los organismos autónomos y demás entes públicos de ellas dependientes. La sociedad vendrá obligada a realizar, de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por el departamento o entidad encomendante, los trabajos que ésta le encargue por medio de la correspondiente encomienda de gestión.
- Con la creación de la Sociedad Pública Alokabide, S.A. se produce la coexistencia de dos sociedades públicas dedicadas a actividades similares. El Departamento de Vivienda, dentro del marco de reordenación de actividades y del desarrollo del Plan Director de Vivienda 2010-13, está dando los pasos necesarios para la fusión de la Sociedad Pública Alokabide, S.A. y la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, S.A. (SPGVA), debido a la similitud de objetivos y análogos objetos sociales. La fusión se concretará en el último trimestre de 2011.
- Como resultado de la mencionada reestructuración, ALOKABIDE S.A. asumirá las actividades que actualmente está desarrollando SPGVA, ampliando en los términos necesarios su objeto social, y que son:
- Gestión integral del programa de vivienda vacía Bizigune.
 - Ejercicio del derecho de tanteo y retracto de las viviendas VPO en favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi así como la intermediación en ofertas de venta o puesta a disposición de la Administración de viviendas.

Kapital soziala honela dago banatuta:

El capital social se distribuye de la forma siguiente:

PARTAIDETZA PARTICIPACIÓN	%
EAEko Administrazioa Administración CAE	100
GUZTIRA TOTAL	100

Sozietatearen jarduerak bere xede soziala betetzea du oinarri:

Las principales actividades de la sociedad responden al cumplimiento de su objeto social:

- Jabetzako etxebizitzak, Bizigune programako etxebizitzak eta beste erakunde, sozietate publiko eta entitateenak izanik sozietateari lagatzen zaizkion etxebizitzak alokairu erregimenean kudeatzea.
- Lehentasunez erosteko eskubidea Administrazioaren alde egikitzea.
- Gestión integral en régimen de arrendamiento de las viviendas en propiedad, de las viviendas del programa Bizigune y de aquellas pertenecientes a otras instituciones, sociedades públicas y entidades que le fuesen cedidas a la sociedad.
- Ejercicio del derecho de tanteo a favor de la Administración.

- Administrazioaren baliabide propio eta zerbitzu teknikoa izatea.

- Medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración.

2. 2011N EGINDAKO JARDUERA NAGUSIAK

2. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2011

HELBURUA EKINTZA ADIERAZLEA	MAGNITUDEA MAGNITUD	OBJETIVO ACCION INDICADOR
<p>1. ALOKAIUKO ETXEBIZITZA PARKEEN KUDEATZAILE NAGUSIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alokairu sozialerako etxebizitza-parke propioa gordetzea. <ol style="list-style-type: none"> 1. Parke propioaren etxebizitza kopurua. 1.605 2. Maizterrentzako batez besteko alokairua eurotan. 240 3. Desokupazioa. %tan. 5 • Babes ofizialeko kalifikazioa duten etxebizitzak alokatzeko kudeaketa integrala. <ol style="list-style-type: none"> 1. Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza kopurua. 3.571 2. Udalen etxebizitza kopurua. 57 3. Beste erakunde batzuen etxebizitza kopurua. 78 • Etxebizitza hutsen programako – Bizigune – parkean 100 etxebizitza gehiago sartzeta. <ol style="list-style-type: none"> 1. Batez beste kudeatu den etxebizitza kopurua. 4.550 2. Jabeekin egindako kontratuak, indarrean daudenak. 4.750 3. Desokupazioa. %tan. 2 <p>2. BIZIGUNEKO ETXEBIZITZETAN BALDINTZA EGOKIENAK BERMATZEA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berritze-lanak finantzatzea, etxebizitzak egoki uzteko. <ol style="list-style-type: none"> 1. Berritze-lanak finantzatu beharreko etxebizitzak. 20 2. Finantzatu beharreko batez besteko berritze-lana. Eurotan. 12.000 <p>3. ETXEBIZITZA BABESTUAK LEHENTASUNEZ EROSTEKO ESKUBIDEA GAUZATZEA</p>		<p>1. GESTOR PRINCIPAL DE PARQUES DE VIVIENDAS EN ALQUILER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantener parque propio de viviendas para alquiler social. <ol style="list-style-type: none"> 1. Número viviendas parque propio. 2. Renta media a inquilinos. En euros. 3. Desocupación. En %. • Gestión integral del alquiler de viviendas calificadas de protección oficial. <ol style="list-style-type: none"> 1. Número viviendas Gobierno Vasco. 2. Número viviendas Ayuntamientos. 3. Número viviendas otras entidades. • Incrementar parque del programa de vivienda vacía – Bizigune - en 100 viviendas. <ol style="list-style-type: none"> 1. Número medio de viviendas gestionadas. 2. Contratos en vigor con propietarios. 3. Desocupación. En %. <p>2. GARANTIZAR CONDICIONES ÓPTIMAS VIVIENDAS BIZIGUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financiar las reformas para la puesta a punto de las viviendas. <ol style="list-style-type: none"> 1. Viviendas con reforma a financiar. 2. Reforma media a financiar. En euros. <p>3. REALIZAR EL DERECHO DE TANTEO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS</p>

HELBURUA EKINTZA ADIERAZLEA	MAGNITUDEA MAGNITUD	OBJETIVO ACCION INDICADOR
<ul style="list-style-type: none"> • Bitartekaritza egin eta BOE kalifikazioa duten etxebizitzak erostea bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan, EAEko etxebizitza eskatzaileen eskura jartzeko. 		<ul style="list-style-type: none"> • Intermediación y adquisición de viviendas calificadas de VPO en segundas y posteriores transmisiones para su puesta a disposición de demandantes de vivienda en la CAE.
1. Hasiara emandako espedienteak.	288	1. Expedientes iniciados
2. Tanteoz erositako etxebizitza stocka handitzea.	15	2. Incremento stock de viviendas tanteadas.

3. 2012. URTERAKO HELBURU NAGUSIAK ETA HORIEN KUANTIFIKAZIOA

3. OBJETIVOS GENERALES PARA EL AÑO 2012 Y SU CUANTIFICACIÓN

HELBURUA EKINTZA ADIERAZLEA	MAGNITUDEA MAGNITUD	OBJETIVO ACCION INDICADOR
<p>1. ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZA PARKEAREN KUDEATZAILE NAGUSIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alokairu sozialerako etxebizitza-parke propioa gordetzea. 		<p>1. GESTOR PRINCIPAL DE PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantener parque propio de viviendas para alquiler social.
1. Parke propioaren etxebizitza kopurua.	1.605	1. Número de viviendas parque propio.
2. Maizterrentzako batez besteko alokairua eurotan.	243	2. Renta media a inquilinos. En euros.
3. Desokupazioa. %tan.	4	3. Desocupación. En %.
<ul style="list-style-type: none"> • Babes ofizialeko kalifikazioa duten etxebizitzak alokatzeko kudeaketa integrala. 		<ul style="list-style-type: none"> • Gestión integral del alquiler de viviendas calificadas de protección oficial.
1. Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza kopurua.	4.134	1. Número viviendas Gobierno Vasco.
2. Udalen etxebizitza kopurua.	85	2. Número viviendas Ayuntamientos.
3. Beste erakunde batzuen etxebizitza kopurua.	78	3. Número viviendas otras entidades.
<ul style="list-style-type: none"> • Etxebizitza hutsen programako – Bizigune – parkean 750 etxebizitza gehiago sartzea. 		<ul style="list-style-type: none"> • Incrementar el parque del programa Bizigune en 750 viviendas.
1. Kudeatutako etxebizitza kopurua, batez beste.	5.100	1. Número medio de viviendas gestionadas.
2. Jabeekin egindako kontratuak, indarrean daudenak.	5.417	2. Contratos en vigor con propietarios.
3. Desokupazioa. %tan.	1,7	3. Desocupación. En %.
<p>2. BIZIGUNEKO ETXEBIZITZETAN BALDINTZA EGOKIENAK BERMATZEA</p>		<p>2. GARANTIZAR CONDICIONES OPTIMAS VIVIENDAS BIZIGUNE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Berritze-lanak finantzatzea, etxebizitzak egoki uzteko. 		<ul style="list-style-type: none"> • Financiar las reformas para la puesta a punto de las viviendas.

HELBURUA EKINTZA ADIERAZLEA	MAGNITUDEA MAGNITUD	OBJETIVO ACCION INDICADOR
1. Finantzatu beharreko berritze-lana duten etxebizitzak.	184	1. Viviendas con reforma a financiar.
2. Finantzatu beharreko batez besteko berritze-lana. Eurotan.	11.000	2. Reforma media a financiar. En euros.
3. ETXEBIZITZA BABESTUAK LEHENTASUNEZ EROSTEKO ESKUBIDEA GAUZATZEA		3. REALIZAR EL DERECHO DE TANTEO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
<ul style="list-style-type: none"> • Bitartekaritza egin eta BOE kalifikazioa duten etxebizitzak erostea bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan, EAeko etxebizitza eskatzaileen eskura jartzeko. 		<ul style="list-style-type: none"> • Intermediación y adquisición de viviendas calificadas de VPO en segundas y ulteriores transmisiones para su puesta a disposición de demandantes de vivienda en la CAE.
1. Erosiko diren etxebizitzak.	60	1. Viviendas a comprar.
2. Salduko diren etxebizitzak.	46	2. Viviendas a vender.
3. Jardueraren gehikuntza. %tan.	15	3. Incremento de actividad. En %.

4. LURRALDEKAKO SAILKAPENA. GASTUAK ETA INBERTSIOAK

Hona hemen kudeaketa-gastuen eta inbertsioen banaketa, lurraldearen arabera:

4. CLASIFICACIÓN TERRITORIAL. GASTOS E INVERSIONES

La distribución territorial de los gastos de gestión y las inversiones es la siguiente:

%	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA	GUZTIRA TOTAL
Gastuak Gastos	29,2	22,8	46,5	98,5
Inbertsioak Inversiones	1,5	--	--	1,5
GUZTIRA TOTAL	30,7	22,8	46,5	100