



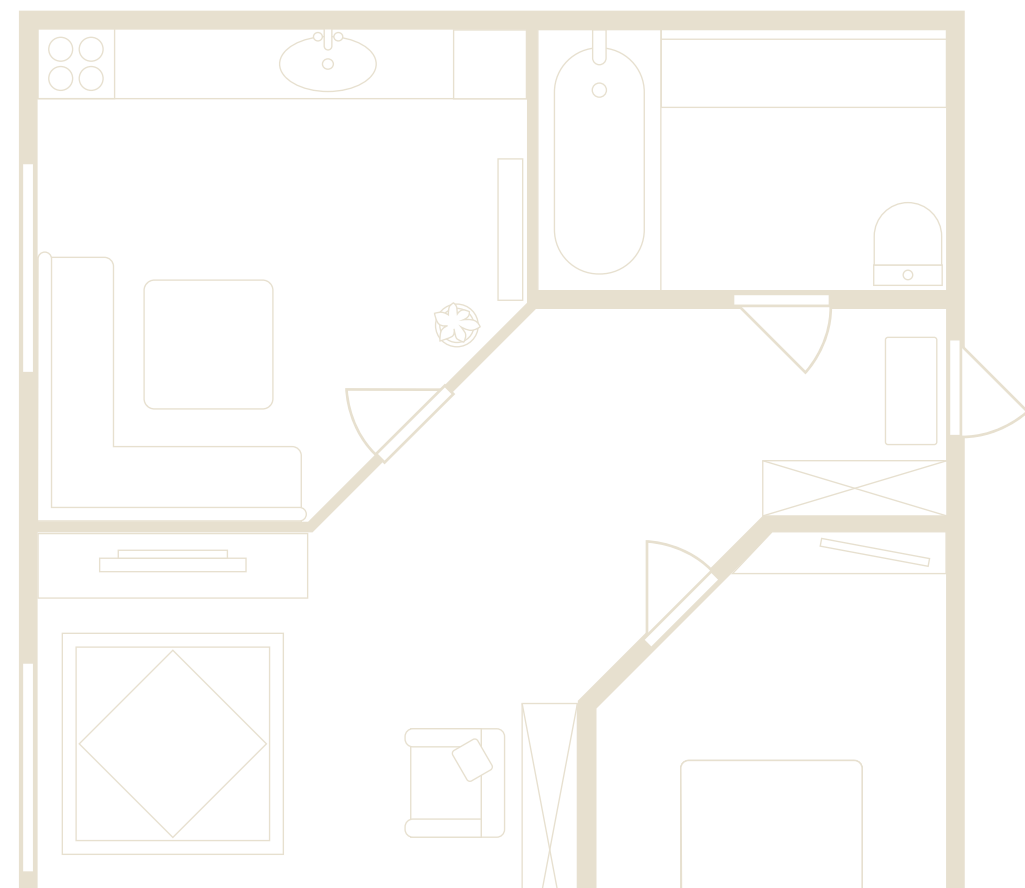
# 2023 Memoria de Gestión

Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.  
Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA  
(Visesa)



**1**  
VISESA

- 1.1 Presentación 5
- 1.2 Quiénes somos 7
- 1.3 Cerca de ti 9
- 1.4 Lo que hacemos 10
  - 1.4.1 Nuestra razón de ser. Misión 10
  - 1.4.2 Nuestra meta. Visión 10
- 1.5 Cómo lo hacemos. Valores 10
- 1.6 Nuestras prioridades. Estrategia 11
  - 1.6.1 Ley de Vivienda 11
  - 1.6.2 Pacto Social por la Vivienda 11
  - 1.6.3 Plan Director de Vivienda (2021-2023) 12
  - 1.6.4 Mandato a Visesa 13
  - 1.6.5 Plan Estratégico de Visesa y Plan de Gestión 14

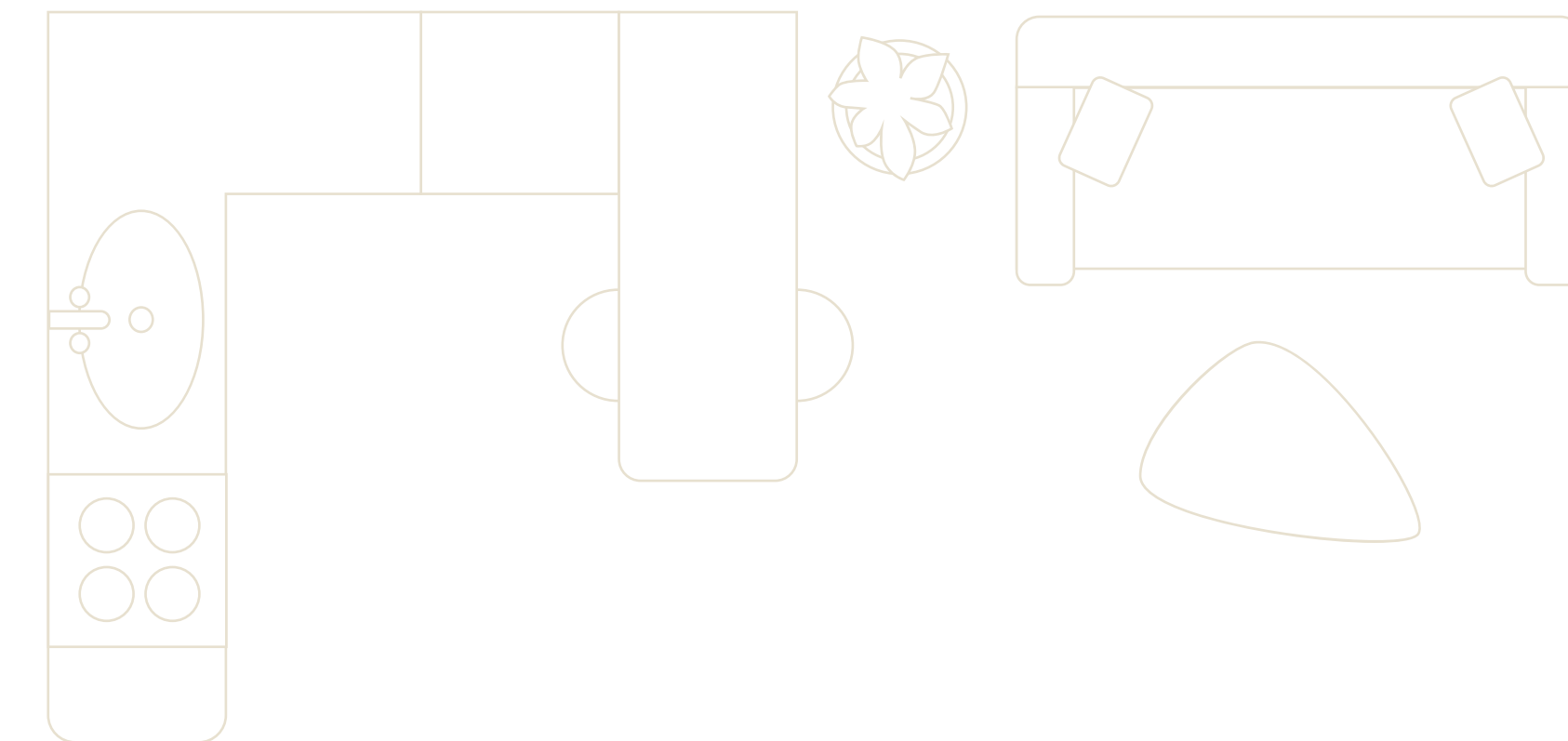


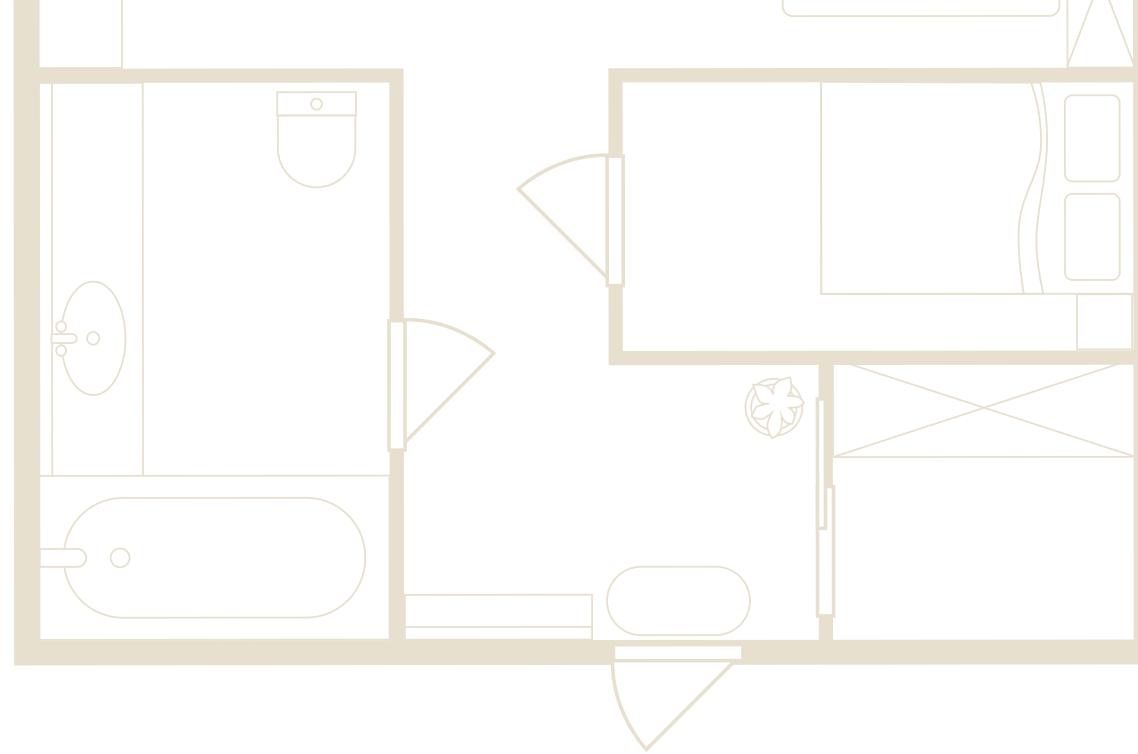
**2**  
PARA QUIEN TRABAJAMOS:  
NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

- 2.1 Nuestro compromiso con la sociedad 19
  - 2.1.1 Transparentes y responsables en nuestra actividad 19
    - 2.1.1.1 Portal de transparencia 19
    - 2.1.1.2 Gobierno responsable: gestión de riesgos y control interno 19
    - 2.1.1.3 Reglamento europeo de Protección de Datos 20
    - 2.1.1.4 Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo 20
    - 2.1.1.5 Prevención de delitos 20
  - 2.1.2 Cuidamos el medioambiente 21
    - 2.1.2.1 Memoria de sostenibilidad – Memoria GRI 21
    - 2.1.2.2 Inversiones y gastos ambientales 21
    - 2.1.2.3 Decreto de sostenibilidad energética 21
    - 2.1.2.4 Comisión ambiental 21
  - 2.1.3 Sistema Integrado de Gestión: Reglamento europeo EMAS y Norma UNE-EN ISO 9001 22
  - 2.1.4 Política lingüística – euskera 22
  - 2.1.5 Inversión en la comunidad local 23
  - 2.1.6 Apoyo a la inserción laboral de las personas jóvenes 23
  - 2.1.7 Proyectos solidarios 23
- 2.2 Comprometidos/as con nuestra clientela 24
  - 2.2.1 Política de nuestras viviendas y adaptación a la clientela 25
  - 2.2.2 Estudios de satisfacción 25

**3**  
QUIÉNES LO HACEMOS POSIBLE

- 3.1 Equipo de Visesa 27
- 3.2 Atención a las personas 28
  - 3.2.1 Igualdad, conciliación y beneficios sociales 28
  - 3.2.2 Seguridad laboral y prevención salud 29
  - 3.2.3 Relaciones laborales 29
- 3.3 Comunicación interna 29
- 3.4 Gestión del conocimiento 30
- 3.5 Indicadores en personas 30





**4**  
NUESTRA ACTIVIDAD

4.1 Cadena de valor y mapa de procesos	32
4.2 Vivienda protegida	33
4.2.1 Suelo	33
4.2.2 Promoción de vivienda protegida	33
4.2.3 Comercialización	35
4.2.3.1 Comercialización viviendas	35
† Contratos firmados	35
† Escrituras	35
Sorteos para la adjudicación de vivienda protegida en régimen de venta (+ Órdenes de inicio de este procedimiento)	35
Adjudicación directa de viviendas protegidas	35
Constitución de Comunidades de Propietarios/as	35
4.2.3.2 Comercialización elementos libres: locales, garajes y trasteros	36
Locales	36
† Contratos firmados	36
† Escrituras	36
Garajes y trasteros	36
† Contratos firmados	36
† Escrituras	36
Comercialización de locales, garajes y trasteros	36
Comunicación con la clientela	36
Relación con la ciudadanía	36
4.2.4 Posventa: continuamos cerca de ti	36

4.3 Nuestros proyectos estratégicos y de rehabilitación urbana	37
4.3.1 Zorrotzaurre	37
4.3.2 Bolueta	39
4.3.3 Sestao Vega-Galindo	40
4.3.4 SmartEnCity	41
4.4 Fondos Next	42

**5**  
INNOVAMOS PARA AVANZAR

5.1 Innovación inter-intracolaborativa	44
5.2 Innovación en gestión	44
5.2.1 Digitalización	44
5.2.1.1 BIM	44
5.2.1.2 BMS	46
5.2.2 Servicios energéticos	46
5.3 Innovación social	47
5.4 Innovación en viviendas y procesos	47
5.4.1 Industrialización	47
5.4.2 Eficiencia energética y sostenibilidad	48
5.4.2.1 Electrificación	48
5.4.2.2 Sostenibilidad ambiental	49

**6**  
ACTIVIDAD TRANSVERSAL

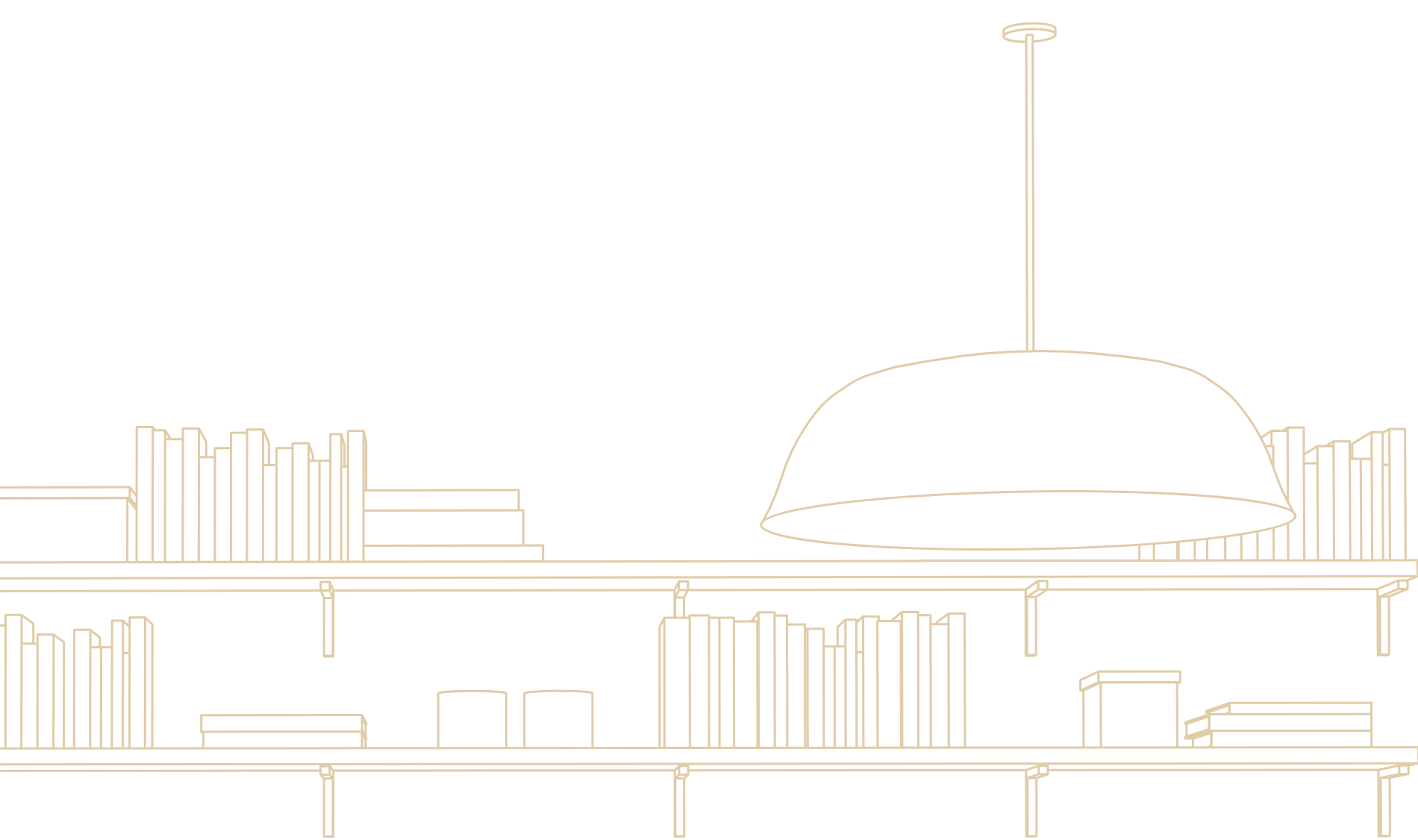
6.1 Suelo	51
6.2 Estudios de viabilidad	51
6.3 Operaciones patrimoniales	51
6.4 Declaraciones de obra nueva	51
6.5 Contratación	52
6.6 Prevención de riesgos laborales en obra	52
6.7 Servicios generales	53
6.8 Tribunal de cuentas	53
6.9 Preguntas parlamentarias	53
6.10 Sistemas de información	53
6.11 Procesos de gestión	54
6.12 Comunicación externa	54
6.13 Colaboración interinstitucional	54
6.14 Resultado económico-financiero	55
6.15 Presupuestos	55
6.16 Financiación	55

**7**  
RECONOCIMIENTOS Y JORNADAS

Reconocimientos y jornadas	57
----------------------------	----



# VIESA



## 1.1 PRESENTACIÓN

**Iñaki Arriola López,**  
Consejero de Planificación  
Territorial, Vivienda y  
Transportes del Gobierno  
Vasco y Presidente de Visesa.

**Carlos Quindós Fernández,**  
Director General de Visesa.

El **derecho a una vivienda digna y asequible** representa uno de los elementos fundamentales para el desarrollo humano sostenible. El acceso a una vivienda es, sin duda, una de las mayores preocupaciones de las personas; contar con una vivienda es el pilar básico para afrontar un proyecto de vida desde las condiciones mínimas necesarias, para después poder ejercitar otros derechos fundamentales y desarrollar procesos vitales.

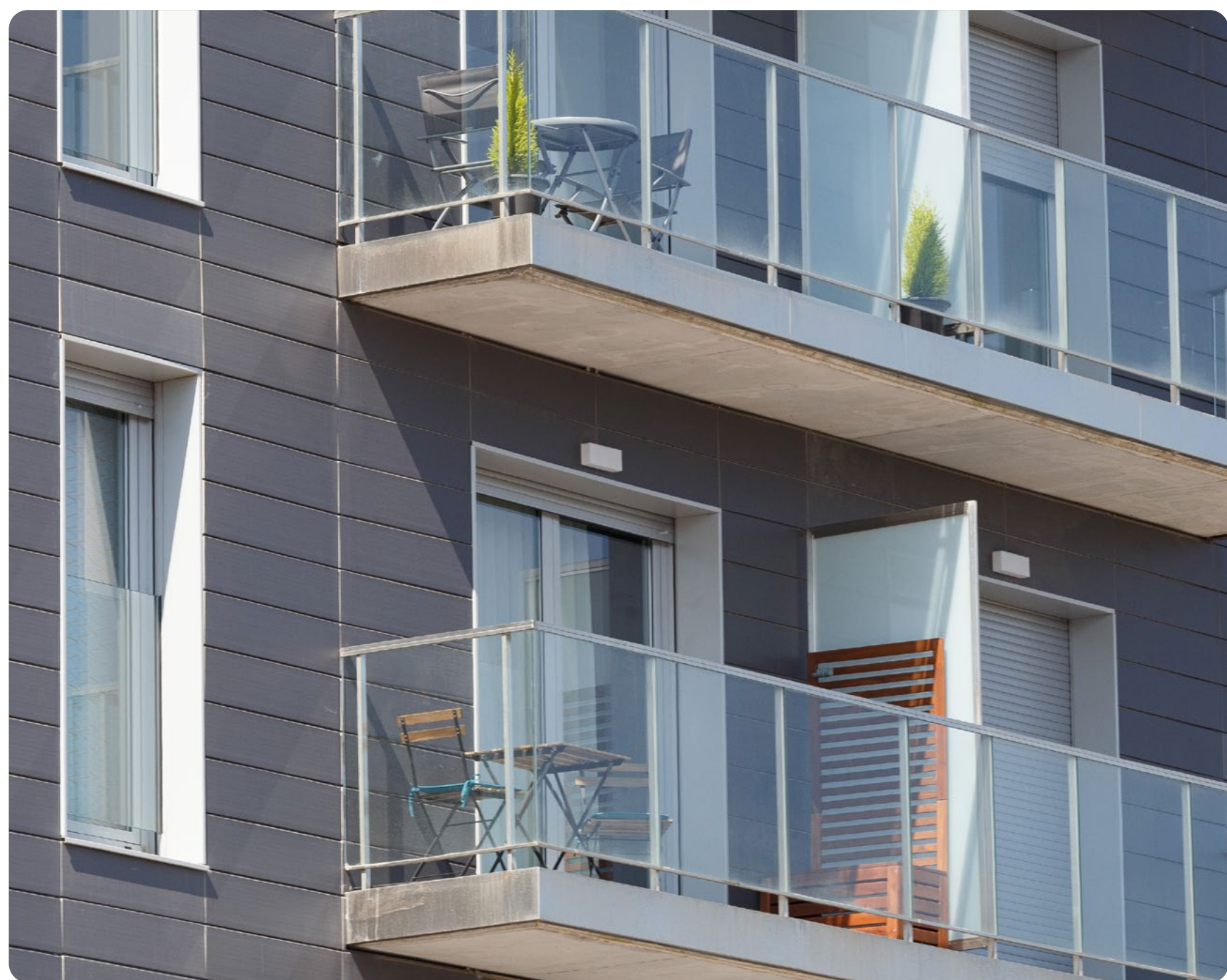
Así, desde Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco apostamos por políticas públicas efectivas y comprometidas con la ciudadanía que pretenden dar respuesta al gran reto habitacional. El compromiso queda recogido en el **Pacto Social por la Vivienda 2022-2036** y el **Plan Director de Vivienda 2021-2023**. Documentos ambos en los que se recogen los objetivos y acciones a alcanzar para garantizar una respuesta de vivienda digna y adecuada para aquellas personas que acrediten su necesidad. Son los dos elementos que marcan las metas con las que nos hemos comprometido plenamente y que Visesa, sociedad pública instrumental de la Viceconsejería de Vivienda para la promoción de vivienda protegida en alquiler, utiliza como guía.

En ese contexto, Visesa ha trabajado de forma decidida, realizando un esfuerzo sostenido por aumentar el parque de vivienda protegida en alquiler y, amortiguar con su acción los vaivenes del mercado inmobiliario.

En 2023, se han iniciado las obras de 449 **nuevos hogares** en alquiler en Bilbao (Bolueta y Zorrotzaurre), Ortuella, Sopela y Tolosa. Por otro lado, se ha entregado a las personas propietarias una de las últimas promociones en la modalidad de venta: 63 viviendas de protección oficial en Arrasate (Zerrajera). En esta misma ubicación de Zerrajera, se han entregado además a Alokabide otras 2 promociones de 51 y 70 viviendas de protección oficial en alquiler para su posterior puesta a disposición en alquiler social. Estas viviendas se suman a las 152 viviendas de protección oficial en alquiler entregadas a Alokabide en Vitoria-Gasteiz (Salburua).

El Pacto Social por la Vivienda incluye entre sus directrices la de impulsar un sector de la construcción atractivo, que fomente la igualdad, competitivo e innovador, incidiendo en la **industrialización** del sector como estrategia. Por su parte, el Plan Director de Vivienda también recoge como valores y principios de actuación para el parque edificado la industrialización y **digitalización** de los procesos edificatorios. Estos dos ámbitos, junto con la **sostenibilidad**, están llamados a ser palancas transformadoras de los procesos de Visesa en aras de lograr un parque de vivienda más sostenible y adaptado a las necesidades de la ciudadanía demandante de vivienda, al tiempo que contribuirán a mejorar la eficiencia de Visesa en su desempeño.

En el marco de la industrialización, en 2023 se ha continuado con la actividad dentro del **Diálogo Competitivo** para la investigación de procesos y sistemas industrializados, y para la contratación de la redacción de proyecto, dirección facultativa y ejecución de las obras de la promoción de 33 VPO en alquiler en Sopela-Asu iniciado en 2022. Tras el análisis de las propuestas, y licitada la ejecución de las viviendas, este año 2023 se ha adjudicado la obra de la promoción basada en módulos 3D de acero. Esta iniciativa de Visesa ha sido galardonada con el premio al mejor proyecto de construcción industrializada en el congreso Rebuild.



Asimismo, en el marco de la **digitalización**, en Visesa se ha incorporado paulatinamente en las promociones la metodología de trabajo colaborativa **BIM** (Building Information Modeling). En 2023, ya se incluyen los requisitos BIM en todas las licitaciones. Asimismo, se ha dotado de sistemas **BMS** (Building Management System/ Sistema de monitorización y gestión integral de los inmuebles) en todos los edificios, lo que permite la gestión y control en tiempo real de los sistemas que lo componen.

Visesa, además, participa activamente en varios **proyectos de ciudad** que son generadores de bienestar social y que apuestan por la regeneración urbana, por su envergadura y por el efecto transformador que tiene el poner un número importante de viviendas protegidas a disposición de la ciudadanía.

Entre ellos destaca la nueva isla de **Zorrotzaurre**, uno de los proyectos más ambiciosos y emblemáticos de Bilbao, que está concebida bajo el doble objetivo de la sostenibilidad y de la reutilización de la ciudad existente para convertirla en un nuevo barrio para vivir, crecer, trabajar y disfrutar. En 2023 Visesa ha realizado hitos relevantes en este ámbito: la enajenación de la parcela RD-3 (117 VPT), la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la AI2, la calificación provisional conforme al Decreto de Habitabilidad de la parcela RD-6 (66 VPO en alquiler), o la licitación del equipo redactor y dirección facultativa de la promoción 111 VPO en alquiler; viviendas que se suman a la oferta de vivienda protegida en alquiler en Zorrotzaurre.

**Bolueta** representa otro proyecto clave de renovación urbana y medioambiental de Bilbao al transformar un área industrial en desuso en un espacio residencial enriquecedor para la ciudad. En el año 2023, se ha comenzado la edificación de 144 viviendas de protección oficial en alquiler.

**Sestao Vega-Galindo**, proyecto diseñado para impulsar la reestructuración y revitalización de una zona residencial degradada y ofrecer suelo para vivienda de protección pública, cuenta ya con 163 viviendas terminadas (53 en venta y 110 en alquiler) y otras 180 en alquiler están en construcción. Asimismo, este año se ha publicado el inicio de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.



Además de poner a disposición de la ciudadanía vivienda protegida en alquiler, Visesa impulsa la **rehabilitación de viviendas** a través de su participación en el proyecto europeo SmartEnCity y de la colaboración con la Viceconsejería de Vivienda en la gestión de las ayudas Fondos Next.

Por un lado, los/as vecinos/as adheridos al proyecto **SmartEnCity**, pueden disfrutar ya de sus viviendas rehabilitadas energéticamente (26 edificios - 302 viviendas) y conectadas a la nueva red de calor de biomasa, y de la renovación de calles y plazas del barrio de Coronación. En 2023, Visesa ha continuado con la atención a la ciudadanía y la gestión de la concesión de las ayudas regulares de Gobierno Vasco y de Ensanche 21 a las personas beneficiarias.

Por otro lado, Visesa continua con la gestión de las ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas privadas, financiadas por la Unión Europea a través de los **fondos Next** Generation EU y canalizadas a través del Gobierno de España y del Gobierno Vasco. Se han atendido 813 citas presenciales y 10.606 llamadas telefónicas; asimismo, se han recibido 1.238 solicitudes de ayudas, correspondientes a 4.067 viviendas.

Por último, destacar que este año 2023 Visesa ha pasado a ser una sociedad es **100%** de titularidad **pública**, siendo su titular única la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Tanto desde el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes como desde su sociedad pública Visesa somos muy conscientes de que el acceso a una vivienda digna es un reto en el que queda camino por recorrer para que las personas que lo necesitan logren un hogar adecuado en el que desarrollar su proceso vital. Se trata de un reto complejo para el que hay en marcha un conjunto de medidas, entre ellas la construcción del parque protegido, en el que Visesa desarrolla una tarea esencial.

Para lograrlo, el Departamento y Visesa no trabajamos de manera aislada. Lo hacemos en estrecha colaboración con Ayuntamientos, agentes públicos y privados, empresas colaboradoras y proveedoras, y con todo el equipo de Visesa. A todos ellos les agradezco su trabajo y esfuerzo, y les animo a seguir colaborando en pos de un objetivo común, la conformación efectiva del derecho a la vivienda para toda la ciudadanía.

Visesa ha pasado a ser una sociedad es **100%** de titularidad **pública**, siendo su titular única la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

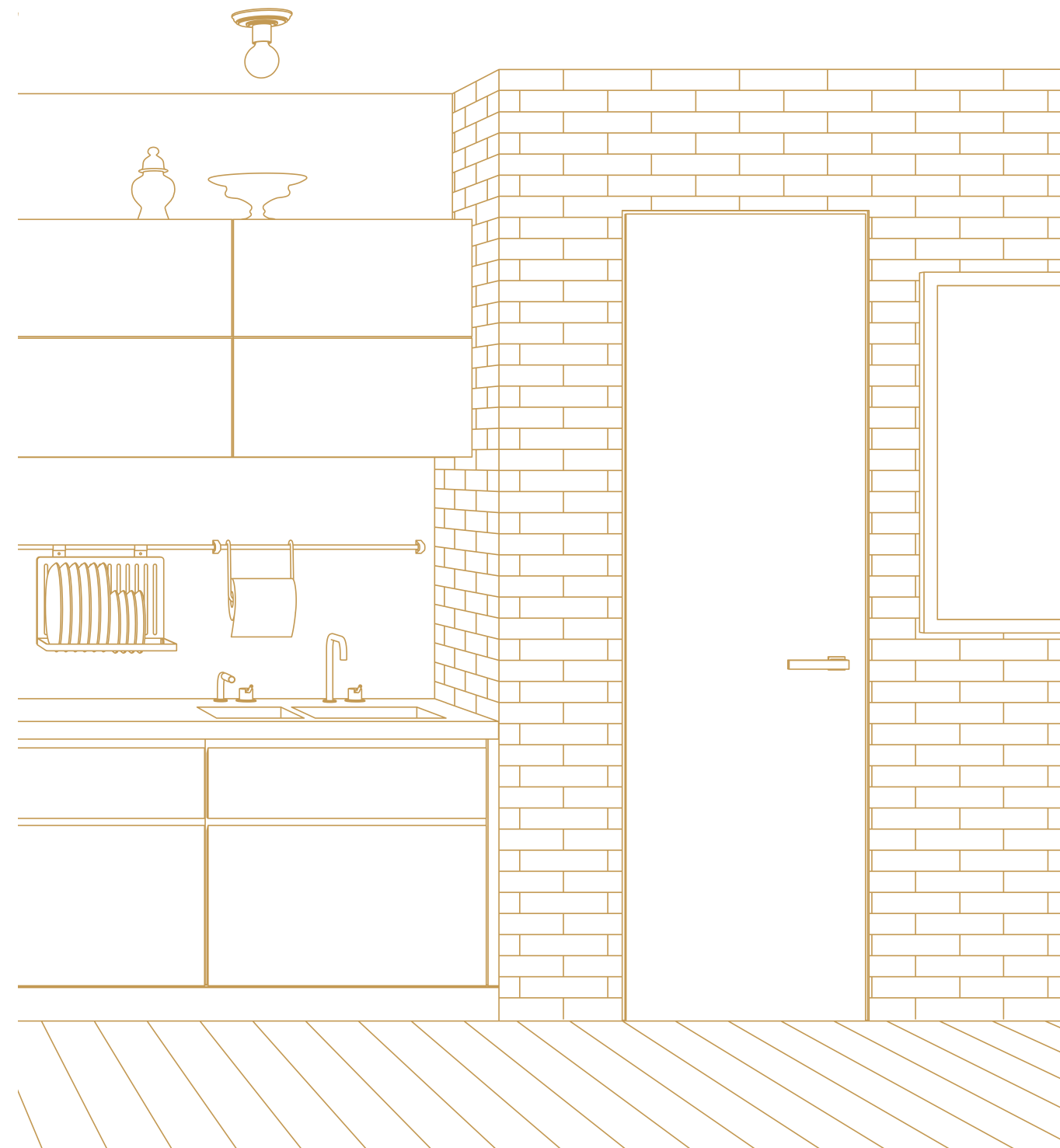
## 1.2 QUIÉNES SOMOS

**Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA (Visesa)** es la sociedad pública adscrita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco para la promoción de vivienda de protección pública en régimen de alquiler protegido, y acciones de rehabilitación y renovación contribuyendo al cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2021-2023 y del Pacto Social de la Vivienda 2022-2036, de forma coordinada con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes públicos o privados, actuando con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.

Contribuye, junto con otras instituciones, al desarrollo de la política territorial de vivienda y suelo, así como a la rehabilitación y renovación urbana.

Creada en 1990, desde su inicio de actividad en 1992, se han entregado 16.654 viviendas en la CAE, lo que supone ser una de las principales **promotoras de vivienda en Euskadi**.

*(Datos a 31-12-2023-Viviendas con calificación definitiva).*



### CAPITAL SOCIAL DE VISESA

En 1999, a petición del Consejo de Administración de Visesa, las Cajas de Ahorro (BBK, Kutxa, Vital) y Laboral Kutxa entraron a formar parte del accionariado de Visesa mediante una ampliación de capital, ya que el Plan Director de Vivienda 1996-1999 contemplaba como una de sus líneas estratégicas la constitución de 2 sociedades cuyo objetivo era dinamizar sus respectivos mercados: una dedicada a la promoción y urbanización de suelo y, la otra, a la promoción y gestión de viviendas en alquiler. La fórmula se basó en la colaboración público-privada, dándose entrada en el 2000 al capital privado en Visesa, sin que esta perdiera su condición de sociedad pública. (La ampliación del capital social fue de 7.617.828,42 €).

En julio de 2022 Kutxabank (18,59%) y en marzo de 2023 Laboral Kutxa (2,78%), notificaron su voluntad de ejercer el derecho de separación y de transmitir sus acciones a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Una vez realizada la valoración de las acciones por parte de un experto independiente designado por el Registro Mercantil, mediante Decreto 81/2023, de 6 de junio, se autorizó a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi a la compra de las acciones de Kutxabank y Laboral Kutxa, asumiendo así el 100 % del capital social. La Escritura Pública de compraventa de acciones tuvo lugar el 16 de junio de 2023.





## UN POCO DE NUESTRA HISTORIA

**1990** Creación de la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA (Visesa).

**1992** Inicio operativo de la actividad.

**1994** Entrega de la primera promoción: 373 viviendas de protección pública oficial en venta (VPO) en Intxaurre (Donostia/San Sebastián).

**1996** Inclusión de la certificación energética en todas las promociones.

**2000** Incorporación de BBK, Kutxa, Vital y Caja Laboral al accionariado de Visesa.

Creación de las sociedades Orubide y Alokabide (participadas al 50% por Visesa y el 50% por BBK, Kutxa, Vital y Caja Laboral).

Obtención de la certificación ISO 9001 para el sistema de gestión de la calidad.

**2005** El Gobierno Vasco reconoce a Visesa con la Q de Plata por la excelencia en la gestión.

Obtención de la certificación ISO 14001 para el sistema de gestión medioambiental.

**2007** 10.000 viviendas de protección pública iniciadas y 5.000 escrituradas en Euskadi.

**2008** Certificado Bikain de Plata por la presencia, uso y gestión del euskera.

**2010** 10.000 viviendas de protección pública escrituradas.

**2012** Inicio de la actividad de prestación de servicios energéticos.

**2013** Diseño y puesta en marcha nuevas modalidades de comercialización para facilitar el acceso a una vivienda: alquiler con opción de compra (AROC) y compra con pago aplazado.

**2014** Puesta en marcha de la plataforma EuskoRegite en colaboración con la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.

**2015** Publicación del Portal de Transparencia.

**2016** Comienzo del Proyecto Europeo SmartEnCity. Rehabilitación energética del barrio de Coronación (Vitoria-Gasteiz).

**2017** Visesa supera la cifra de 14.500 viviendas de protección pública escrituradas en la CAPV.

**2018** Certificación de Visesa en el Registro Europeo Medioambiental EMAS (mayor exigencia que la ISO 14001).

**2019** Diploma de entidad adherida al Programa de Compra y Contratación Pública Verde del País Vasco.

**2020** Finalización del primer puente de Visesa en San Ignacio – Zorrotzaurre (Bilbao).

Calificación de las últimas promociones de vivienda en venta.

Aprobación del Sistema de Gobierno Corporativo y el Protocolo de Prevención de Delitos.

**2022** Publicación del Diálogo Competitivo para la investigación de procesos y sistemas industrializados, redacción de proyecto, dirección facultativa y ejecución de obras de 33 viviendas de protección oficial en alquiler (33 VPOa) en Sopela ASU.

Firma del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, un acuerdo impulsado por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco para afrontar los retos de Euskadi en materia de vivienda.

Visesa comienza a desarrollar la actividad de gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas privadas, financiadas por la Unión Europea a través de los Fondos Next Generation y canalizadas a través del Gobierno de España (entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - MITMA) y del Gobierno Vasco.

Convenio firmado entre Gobierno Vasco y Visesa el 23 de noviembre de 2022

**2023** 16.654 viviendas terminadas, lo que supone ser una de las principales promotoras de vivienda en Euskadi.





### 1.3 CERCA DE TI



Prestamos nuestros servicios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, donde disponemos de una oficina central y 3 oficinas territoriales de atención presencial a la ciudadanía:

- OFICINA CENTRAL**  
Portal de Gamarra 1A, 2º  
(Edificio El Boulevard - entrada por C/ Zaramaga)  
01013. Vitoria-Gasteiz
- OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA DE ARABA/ÁLAVA**  
Portal de Gamarra 1A, bajo  
(Edificio El Boulevard - entrada por C/ Zaramaga)  
01013. Vitoria-Gasteiz
- OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA DE BIZKAIA**  
Avenida del Ferrocarril 38, bajo  
48012. Bilbao
- OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA DE GIPUZKOA**  
Paseo de Errotaburu 1, 7º  
20018. Donostia/San Sebastián



Para los casos en los que se prefiera una atención no presencial, contamos con distintas vías de comunicación para las que tenemos disponibles los siguientes contactos:

<b>OFICINA CENTRAL</b> +34 945 214 050 viesa@viesa.eus	<b>OAC ARABA/ÁLAVA</b> +34 945 214 038 gasteiz@viesa.eus	<b>OAC BIZKAIA</b> +34 946 612 620 bilbao@viesa.eus	<b>OAC GIPUZKOA</b> +34 943 326 340 donostia@viesa.eus
--	--	---	--

<b>Horario</b>			
Octubre - mayo	Lunes a jueves:	8:30 - 15:00	Viernes: 8:30 - 14:00
Junio - septiembre	Lunes a viernes:	8:30 - 14:00	

**SERVICIO DE ATENCIÓN POSVENTA**  
+34 900 21 21 23  
sap@viesa.eus

<b>Horario</b>			
Octubre - mayo	Lunes a jueves:	8:30 - 20:00 h	
Junio - septiembre	Lunes a viernes:	8:30 - 14:00 h	

## 1.4 LO QUE HACEMOS

Nuestro propósito es apoyar las políticas públicas de vivienda, y así lo recogemos en la misión y visión de Visesa.

### 1.4.1 NUESTRA RAZÓN DE SER. MISIÓN

La promoción de vivienda de protección pública en régimen de alquiler protegido y acciones de rehabilitación y renovación para satisfacer las necesidades descritas en el Plan Director de Vivienda 2021-2023, de forma coordinada con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes públicos o privados, actuando con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.

### 1.4.2 NUESTRA META. VISIÓN

Ser agente fundamental en la CAPV para el desarrollo de la política pública de vivienda, por medio de la (i) promoción de obra nueva, (ii) rehabilitación y la (iii) renovación urbana, contribuyendo al cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2021-2023 y del Pacto Social de la Vivienda 2022-2036, disponiendo de una cartera de servicios adecuada a las necesidades de los diferentes colectivos a los que presta servicio público, actuando con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.



## 1.5 CÓMO LO HACEMOS. VALORES

A la Viceconsejería de Vivienda y por tanto a Visesa, nos importa mucho lo que hacemos, es por ello que nos mueven los siguientes valores:

### PERSONAS

- † Las personas como referente estratégico.
- † Cultura del alquiler y nuevas formas de vida de la sociedad vasca.
- † Diversidad y tolerancia.
- † Cohesión social.
- † Lucha contra la pobreza energética.
- † Financiación suficiente.
- † Fiscalidad progresiva.
- † Concienciación medioambiental.

### PARQUE EDIFICADO

- † Cultura de la rehabilitación integral.
- † Calidad, innovación y sostenibilidad (eficiencia energética, economía circular y huella de carbono).
- † Accesibilidad universal y habitabilidad (interna y externa).
- † Industrialización y digitalización sectorial.
- † Calidad del empleo y cualificación profesional.

### GOBERNANZA

- † La inversión en vivienda protegida como una infraestructura estratégica de País.
- † Servicio público y liderazgo.
- † Simplificación y agilidad administrativa.
- † Transparencia, participación y evaluación continua.
- † Colaboración público-privada.
- † Perspectiva de género.

Además de valores, disponemos de un catálogo de Comportamientos deseables que fomentamos desarrollar las personas de Visesa:

- † Personas como referente.
- † Empatía.
- † Colaboración.
- † Implicación.
- † Rigor.
- † Capacidad de adaptación.

## 1.6 NUESTRAS PRIORIDADES. ESTRATEGIA

### 1.6.1 LEY DE VIVIENDA

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, constituye el marco de actuación general de las políticas de vivienda del País Vasco; en ella, se desarrolla el derecho recogido en la Constitución a una vivienda digna, entendiéndose que dicho derecho constituye una necesidad vital para el ser humano, y se establece como objetivo ayudar a las personas con más dificultades para su acceso.

La Ley hace una firme apuesta por el régimen de alquiler de manera que el 100% de los recursos destinados a las políticas de vivienda (exceptuando los destinados a la rehabilitación urbana) deberán ser destinados al fomento de las políticas de alquiler; por tanto, determina nuestra actividad hacia la promoción de vivienda protegida en alquiler como único foco en promoción.



### 1.6.2 PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA

El pasado año 2022, Visesa, junto a otras 88 organizaciones, nos sumamos al Pacto Social por la Vivienda. Esta iniciativa, impulsada por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, tiene como objetivo central la aceleración de la conformación del derecho a la vivienda como un derecho efectivo, entendiéndose que el acceso a una vivienda digna y asequible representa uno de los elementos fundamentales del desarrollo humano sostenible con el que Euskadi está plenamente comprometido.

Considera para ello indispensable una política de vivienda consensuada, coherente y con un horizonte de largo plazo, que se entienda como un pilar del modelo social; asimismo, considera imprescindible que los diferentes agentes que actúan con la ciudadanía en el ámbito de la vivienda trabajen de manera alineada, compartida y colaborativa, con una perspectiva a medio y largo plazo.

Para ello, se establecen 4 metas cuantitativas hasta 2036:

- Meta 1** Que la oferta pública de alquiler asequible se sitúe al final de 2036 en el 5% de las viviendas principales existentes en Euskadi.
- Meta 2** Que el parque de viviendas sujetas a protección pública permanente alcance en 2036 el 12% de las viviendas principales existentes en Euskadi, frente al 7,7% en 2021.
- Meta 3** Pasar del actual índice anual de rehabilitación del 1,5% del total de edificios al 3% anual, para cumplir con los objetivos trazados para 2030 y 2050 por las directrices y políticas europeas.
- Meta 4** Posibilitar la oferta de vivienda libre para los colectivos solventes mediante la promoción tanto de obra nueva como de nuevas viviendas surgidas tras procesos de rehabilitación en edificios preexistentes.

Estas metas se concretan en 6 líneas de actuación prioritarias:

- Línea 1** Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora.
- Línea 2** Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda.
- Línea 3** Generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal.
- Línea 4** Conformar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador.
- Línea 5** Inteligencia de datos y evaluación avanzada.
- Línea 6** Implicación y colaboración público-privada-social.

Nuestra actividad contribuye a la consecución de la **meta 1**, a través de la promoción de vivienda protegida en alquiler; y a la **meta 3** a través de la gestión de los Fondos Next Generation: Programa 3 (Actuaciones de mejora energética a nivel edificio (con especial atención a la envolvente edificatoria) en edificios plurifamiliares y viviendas unifamiliares/bifamiliares), y Programa 4 (Actuaciones de mejora en eficiencia energética de viviendas particulares ubicadas en edificios plurifamiliares y viviendas unifamiliares/bifamiliares).

1.6.3

PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA (2021-2023)

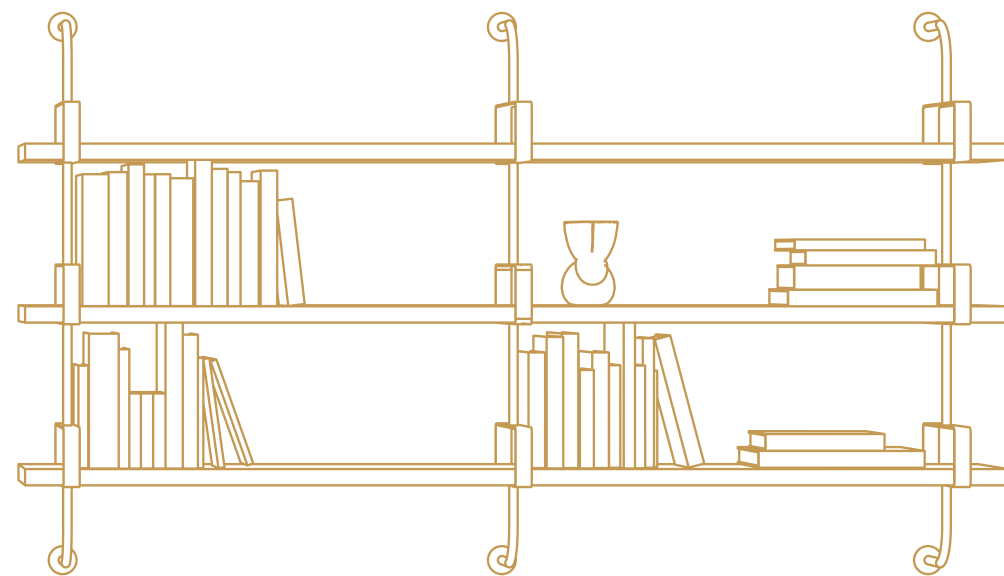
El Plan Director de Vivienda 2021-2023 nace con el objetivo de dar respuesta integral a las personas con necesidad de una vivienda digna y adecuada. Para su consecución busca incrementar los recursos destinados al alquiler asequible, así como mejorar de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad del parque residencial existente.

Sus señas de identidad pasan por:

1. Reforzar la apuesta por la promoción en alquiler protegido de iniciativa pública y privada, con el fin de fomentar la edificación en régimen de alquiler protegido, incorporando las nuevas fórmulas alternativas de acceso a la vivienda y de alquiler asequible.
2. Reforzar los programas de movilización de vivienda deshabitada (Bizigune y ASAP) hacia el alquiler asequible para que más familias puedan residir en una vivienda en alquiler libre abonando rentas inferiores a precios de mercado en función de sus ingresos.
3. Avanzar en el reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda, destacando la asunción de la gestión de la Prestación Complementaria de Vivienda, lo que supone, junto al resto de prestaciones, que decenas de miles de personas y familias dispongan de una ayuda para hacer frente al pago del alquiler.
4. Lograr un salto cuantitativo y cualitativo en la política de rehabilitación fomentando intensamente la rehabilitación integral, la accesibilidad y la eficiencia energética, duplicando el presupuesto y los objetivos respecto al Plan anterior, agilizando y facilitando la realización de la gestión de las solicitudes. Asimismo, agilizando y facilitando la realización de la gestión de las solicitudes y apostando por las SUR como dinamizadoras.
5. Apostar por una fiscalidad que aumente la oferta de alquiler, que favorezca el control de precios y optimice las deducciones a la rehabilitación.

Se fundamenta en 3 ejes:





#### 1.6.4

### MANDATO A VISESA

En el marco del Plan Director de Vivienda, el mandato a Visesa se concreta en los 3 ejes:

#### Eje 1: Fomento del alquiler asequible en Euskadi.

Desde Visesa, colaboramos en la consecución de este objetivo mediante el incremento del parque de vivienda de protección pública en alquiler a través de la obtención de suelo y la promoción de nueva promoción.

#### Eje 2: Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales.

Para el avance en este objetivo, en Visesa buscamos por un lado promover la calidad, la innovación y la sostenibilidad en la edificación, empleando para ello la industrialización y la sostenibilidad como palancas de éxito.

Por otro lado, actuamos como organizador, facilitador y activador de procesos para desarrollar programas de rehabilitación, optimizar las oportunidades de financiación con fondos europeos (Fondos Next), y lograr una implementación integral de los mismos.

En este línea, en Visesa colaboramos con el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco desarrollando funciones de Oficina de Rehabilitación, como se ha citado anteriormente, en lo relativo a los programas 3, 4 y 5 en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU, así como, para las líneas 1 y 2 de medidas financieras en materia de rehabilitación y eficiencia energética sobre actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética de la Viceconsejería de Vivienda.

Actuamos, además, como entidad colaboradora asumiendo las labores de Órgano instructor para la gestión de expedientes, y de ventanilla única para la ciudadanía para la recepción de expedientes, tramitación administrativa, verificación, propuesta de resolución y gestión del pago de las ayudas.

Asimismo, estamos desarrollando promociones de alquiler protegido que alcanzarán las 1.140 viviendas en el marco del Programa 6 de los Fondos Next.



**1.6.5**

**PLAN ESTRATÉGICO DE VIIESA Y PLAN DE GESTIÓN**

En Visesa, como instrumento para el desarrollo de las políticas del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, formulamos nuestra estrategia a partir del Plan Director de Vivienda. Así, por cada ciclo, y una vez realizada la reflexión estratégica, definimos un marco operativo que se concreta en Planes de Gestión anuales, objetivos y acciones más operativas.

El Plan Estratégico en vigor, que mantendrá su vigencia hasta 2024, marca cuales son nuestras líneas de trabajo derivadas del Pacto Social por la Vivienda y del Plan Director de Vivienda 2021-2023.

Se ha construido alineado con este último. En la primera fase del proceso de definición de la estrategia, concretamos el marco estratégico que contempla nuestras prioridades de actuación y analizamos la contribución de nuestra estrategia a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). En la segunda fase, definimos el marco operativo mediante la elaboración del Plan de Gestión anualizado para todo el periodo de vigencia del plan.

Además, establecimos el cuadro de mando integral que nos permite hacer el seguimiento de los objetivos definidos para el período 2022-2024.

El despliegue del Plan Estratégico actual lo desarrollamos de acuerdo con 3 ejes estratégicos, 5 estrategias y 12 líneas que se detallan a continuación:

Ejes	Estrategias	Líneas	
<b>1 FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE</b>	1.1 Promover vivienda de protección pública exclusivamente en alquiler en cumplimiento de la ley de vivienda según lo recogido en el PDV 2021-2023 para incrementar el parque público.	1.1.1 Desarrollar labores de captación de suelo o vuelo para dar respuesta a las necesidades de promoción de vivienda en alquiler protegido.	
		1.1.2 Promover vivienda de protección pública en alquiler adecuada a la caracterización de la demanda por colectivo y territorio atendiendo a lo especificado en el PDV 2021-2023.	
		1.1.3 Adecuar la vivienda de protección pública en alquiler a las necesidades de Alokabide y sus inquilinos/as demandantes.	
<b>2 ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ÁMBITOS DE RENOVACIÓN URBANA</b>	2.1 Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación reforzando el sector de la construcción y la calidad del empleo.	2.1.1 Continuar con la mejora constante de las condiciones de licitación y contratación de servicios de arquitectura para promociones de vivienda pública.	
		2.1.2 Continuar con la aplicación de criterios de eficiencia energética, reducción del impacto ambiental en las intervenciones de Visesa, así como el fomento de la accesibilidad, economía circular, sostenibilidad, habitabilidad y nuevos enfoques para el diseño de vivienda en consonancia con el Decreto de Habitabilidad.	
		2.1.3 Fomentar la industrialización de los procesos constructivos en edificación y rehabilitación.	
	2.2 Rehabilitar el parque de viviendas en coordinación con otros agentes.	2.2.1 Apoyar al Departamento en la gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas y edificios como oficina de rehabilitación y entidad colaboradora. (L1 y L2 Ayudas Departamento + Ayudas Fondos Next Generation).	
		2.3 Continuar con proyectos estratégicos de renovación urbana.	2.3.1 Participar en proyectos estratégicos de renovación urbana en coordinación con otros agentes institucionales.
<b>3 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN</b>	3.1 Participar y desarrollar sistemas de gobernanza y coordinación institucional e internas.	3.1.1 Colaborar estrechamente con el Departamento de Vivienda y Alokabide.	
		3.1.2 Desarrollar Visesa como sociedad pública eficiente, innovadora, competitiva y sostenible financieramente, garantizando el cumplimiento normativo.	
		3.1.3 Poner en valor la contribución de Visesa a la sociedad.	
		3.1.4 Contar con personas capacitadas y comprometidas con Visesa.	

**El Marco Estratégico 2021-2024 establece la siguiente relación de ODS sobre los que tiene impacto nuestra actividad.**

Líneas y acciones estratégicas



Desarrollar labores de captación de suelo o vuelo para dar respuesta a las necesidades de promoción de vivienda en alquiler protegido.

Promover vivienda de protección pública en alquiler adecuada a la caracterización de la demanda por colectivo y territorio atendiendo a lo especificado en el PDV 2021-2023.

Adecuar la vivienda de protección pública en alquiler a las necesidades de Alokabide y sus inquilinos/demandantes.

Continuar con la mejora constante de las condiciones de licitación y contratación de servicios de arquitectura para promociones de vivienda pública.

Continuar con la aplicación de criterios de eficiencia energética, reducción del impacto ambiental en las intervenciones de Visesa, así como el fomento de las accesibilidad, economía circular, sostenibilidad, habitabilidad y nuevos enfoques para el diseño de vivienda en consonancia con el Decreto de Habitabilidad.

Fomentar la industrialización de los procesos constructivos en edificación y rehabilitación.

Apoyar al Departamento en la gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas y edificios como oficina de rehabilitación y entidad colaboradora (LI y L2 Ayudas Departamento + Ayudas fondos Next Generation) (PDV 2.1/2.1.1+2,4.2)

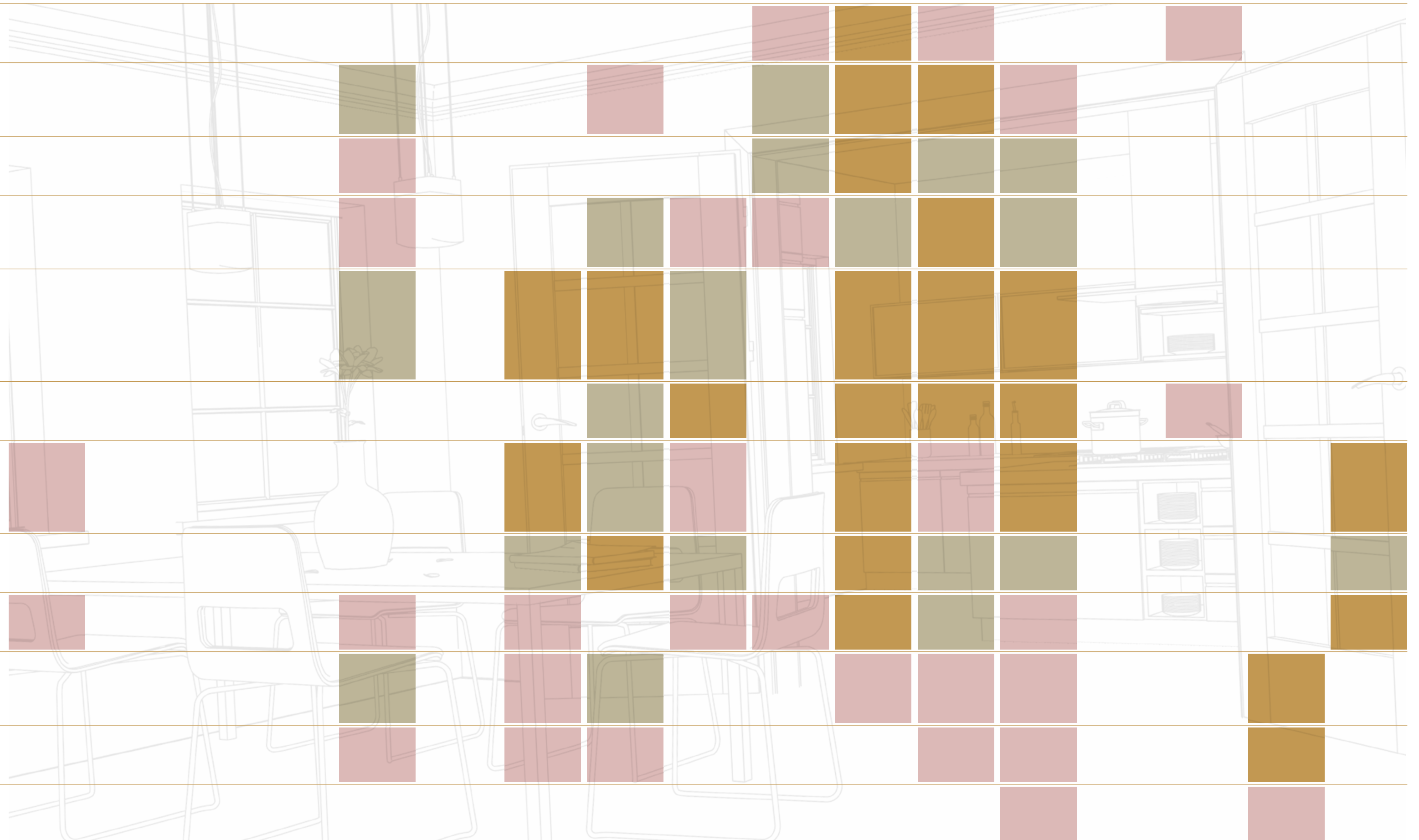
Participar en proyectos estratégicos de renovación urbana en coordinación con otros agentes institucionales.

Colaborar estrechamente con el Dpto de Vivienda y Alokabide.

Desarrollar Visesa como sociedad pública eficiente, innovadora, competitiva y sostenible financieramente, garantizado el cumplimiento normativo.

Poner en valor la contribución de Visesa a la sociedad.

Contar con personas capacitadas y comprometidas con Visesa.



Contribución a la ODS  BAJA  MEDIA  ALTA

**Cumplimiento del Plan Estratégico y Plan de Gestión**

Semestralmente realizamos un seguimiento del Plan de Gestión del ejercicio en curso y anualmente del avance del Plan Estratégico. Es importante para Visesa garantizar que cumplimos con los objetivos con los que nos hemos comprometido.

Plan estratégico	2021	2022	2023
% cumplimiento	82 %	87 %	87 %

Cumplimiento: 85 % (2021-2022-2023)

Plan de Gestión	2021	2022	2023
% cumplimiento	82 %	87 %	80,3 %

Cumplimiento: 83 % (2021-2022-2023)







Para quién  
trabajamos:  
nuestros grupos  
de interés

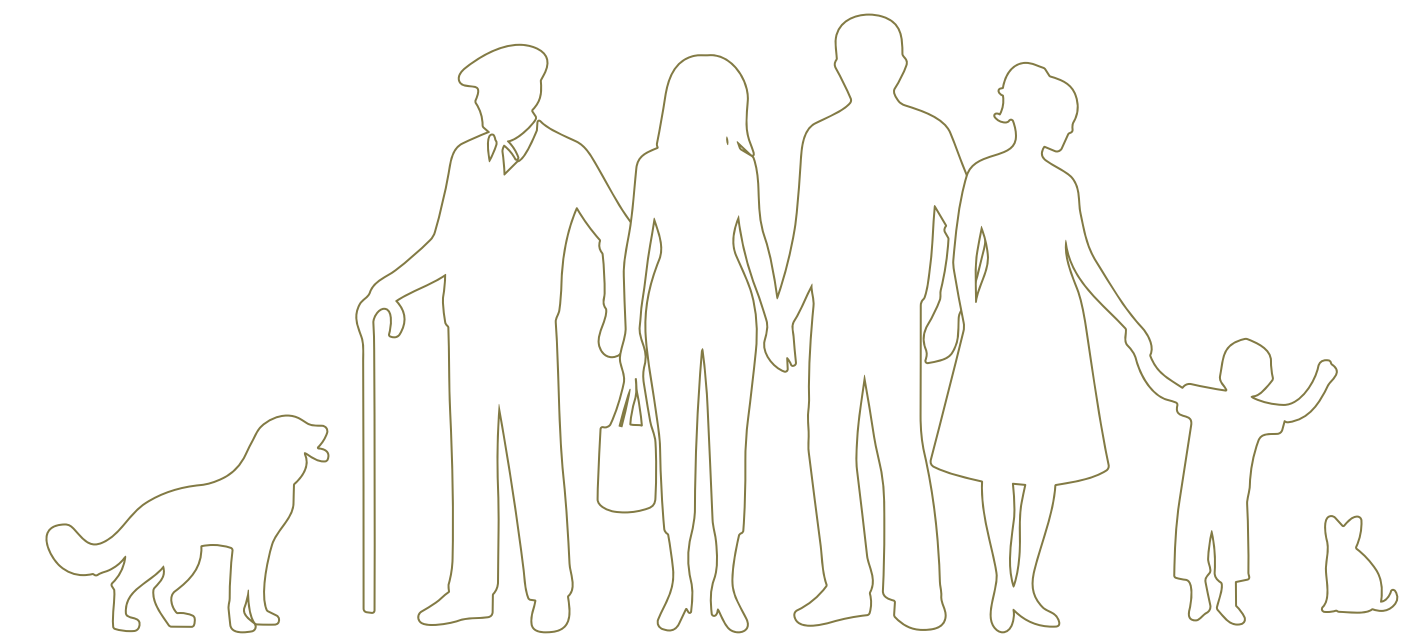
Entendemos como grupos de interés a todos aquellos grupos que se ven afectados directa o indirectamente por el desarrollo de nuestra actividad, y por lo tanto, también tienen la capacidad de afectar directa o indirectamente a su desarrollo. En función del grado de impacto se han clasificado algunos de estos grupos de interés como prioritarios.

A continuación, detallamos los grupos de interés definidos en Visesa para el ciclo estratégico 2021-2024.



## GRUPOS DE INTERÉS PRIORITARIOS

- Clientela de promoción
- Gobierno Vasco
- Accionistas/Consejo de Administración
- Empresas proveedoras de suelo
- Personas
- Empresas proveedoras de obra, servicios y suministros



- Sociedad en su conjunto
- Instituciones públicas
- Clientela 3R  
(Fondos Next + Coronación + realojables + ocupantes)
- Colegios profesionales, grupos profesionales, asociaciones sector construcción
- Entidades aliadas
- Otros agentes promotores
- Medios de comunicación

## 2.1 NUESTRO COMPROMISO CON LA SOCIEDAD

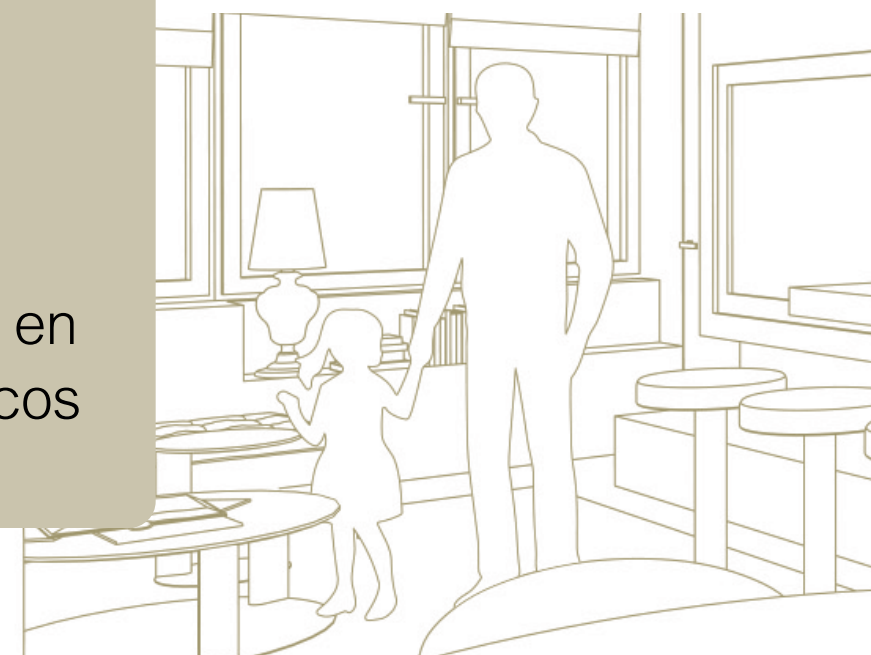
### 2.1.1 TRANSPARENTES Y RESPONSABLES EN NUESTRA ACTIVIDAD

#### 2.1.1.1 Portal de transparencia

Estamos convencidos/as de que publicar información periódica y actualizada sobre la actividad y buen gobierno (publicidad activa), así como estar a disposición de la ciudadanía para sus peticiones de información (solicitudes de derecho de acceso a la información pública), amplía y refuerza la confianza de la ciudadanía en Visesa y favorece una cultura de participación ciudadana corresponsable. Es por ello que nuestro portal de transparencia nació con la doble perspectiva de generar valor público y adoptar un modelo de cultura de transparencia en el uso de los recursos públicos.

Trabajamos activamente por mantener los contenidos actualizados y en las dos lenguas cooficiales.

Portal de transparencia:  
genera valor público y  
adopta un modelo de  
cultura de transparencia en  
el uso de recursos públicos



#### 2.1.1.2 Gobierno responsable: gestión de riesgos y control interno

Con el objetivo de llevar a cabo de forma eficiente la gestión económica, ambiental y social, y de cumplir con los principios de transparencia y buen gobierno que marca la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), desde 2009 trabajamos con base en la Guía para el Gobierno Responsable en los Entes, Sociedades y Fundaciones del Sector Público de la Comunidad Autónoma de Euskadi del Gobierno Vasco liderada por la Oficina de Control Económico (OCE), así como con el Manual para la implantación y Desarrollo de la Función de Control Interno en los Entes, Sociedades y Fundaciones del Sector Público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, implantando un sistema de gestión de riesgos y control interno.

Durante estos últimos años, hemos elaborado los planes de acción resultantes de las autoevaluaciones bienales, identificando acciones y proyectos de mejora necesarios para acercarnos al cumplimiento del 100% de las guías; asimismo, mantenemos nuestro compromiso con otras instituciones reportando trimestralmente a la Oficina de Control Económico del Gobierno Vasco su grado de implantación. En 2023, el grado de cumplimiento ha sido del 100%.

#### Gestión de riesgos y control interno

De acuerdo con la sistemática interna de gestión de riesgos y control interno, disponemos de un mapa de riesgos y oportunidades priorizado en los ámbitos de procesos, estrategia, compliance, seguridad de la información, protección de datos y medioambiente.

El mapa de riesgos está vinculado con los procesos de la organización; cada riesgo tiene definida una ficha en la que se establecen los planes de acción plurianuales necesarios para su minimización (las acciones se ejecutan a través de los Planes de Gestión anuales).

En 2023, hemos revisado el procedimiento *Gestión de Riesgos y Oportunidades* para integrar la identificación y evaluación de oportunidades dentro del mismo. Además, hemos iniciado la definición de una nueva ficha de cada riesgo del mapa, al objeto de mantener la información actualizada.

### 2.1.1.3 Reglamento europeo de Protección de Datos

En Visesa estamos comprometidos/as con la protección de los datos personales, por ello, hemos implantado las medidas, normas de actuación, formularios, cláusulas y procedimientos que nos permiten cumplir con todas y cada una de las garantías que el Reglamento General de Protección de Datos establece para proteger los derechos fundamentales de la ciudadanía.

Desde 2008, año en el que empezamos a trabajar en la protección de datos, hemos evolucionado implantando políticas y adaptándolas a los cambios internos y legislativos que se producen.

A lo largo de todo el año 2023, hemos atendido un total de 34 consultas realizadas desde las diferentes áreas de Visesa, dando respuesta tanto de tipo documental como informativa. Han sido especialmente relevantes las consultas relativas a instalaciones de cámaras de vigilancia en nuestras promociones con diferentes finalidades.

Asimismo, hemos revisado y actualizado diferentes cláusulas con base en los diferentes informes de la Agencia Española de Protección de Datos, y a las peticiones de las personas de Visesa, concienciados/as sobre la relevancia de mantener actualizada la información sobre la protección de datos de carácter personal.

Por otro lado, se han traducido todas las cláusulas para mantener un formato bilingüe.

### 2.1.1.4 Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo

En cumplimiento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en Visesa hemos implantado medidas y procedimientos que responden a nuestras actividades: Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC) (creado en 2006), Reglamento de Organización y Funcionamiento del OCIC, Manual de Procedimientos Internos de Control y Comunicación, y Política de Admisión de la Clientela.

Anualmente, el Órgano de Control Interno (OCI) realiza una revisión del Informe de autoevaluación del riesgo ante el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, para detectar posibles variaciones que puedan surgir en la operativa o en la tipología de nuestra clientela. Con el nuevo informe actualizado, se ajusta el valor del riesgo real a la operativa de ese periodo. Visesa toma y aplica las medidas acordes a dicho riesgo. Este año 2023, hemos seguido manteniendo las reuniones periódicas con el Órgano de Control Interno (OCI).

El informe de Autoevaluación del Riesgo ante el Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo correspondiente a 2023 indica que el riesgo de que Visesa sea utilizada para el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo es bajo.

Con relación a la comprobación de posibles operaciones sospechosas, en 2023 hemos dado los pasos necesarios para dicha comprobación, y tras el análisis del único caso potencialmente sospechoso, hemos concluido que no ha habido sospechosos durante este ejercicio.

Por otro lado, hemos continuado la formación en Prevención de Blanqueo Capitales y financiación del terrorismo para todas las personas de Visesa.

### 2.1.1.5 Prevención de delitos

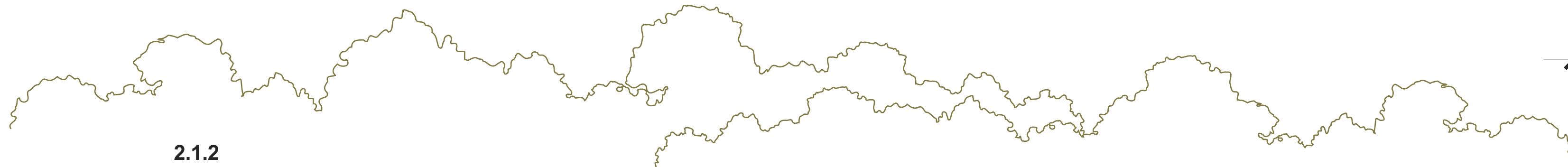
En el año 2016, a instancia del Consejo de Administración, elaboramos un Modelo de Prevención de Delitos, así como un diagnóstico y un plan de acción. Posteriormente en 2020, el Consejo de Administración aprobó el Sistema de Gobierno Corporativo, cuyo objetivo es lograr una mayor transparencia y control en las funciones de los diferentes órganos de gobierno, y el Protocolo de Prevención de Delitos, que tiene por objeto describir la actividad desarrollada e identificar los controles implantados para prevenir o mitigar el riesgo de una actuación al margen de la ley.

El Protocolo de Prevención de Delitos está implantado y en vigor; también está en funcionamiento el Canal de Denuncias y el Buzón Ético a través de la intranet de Visesa.

Mediante Decreto 89/2023, de 13 de junio, este año hemos creado y regulado el Sistema interno de información de infracciones normativas y de protección de las personas informantes en el marco del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Dicha norma se aprueba en desarrollo de la Ley la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción, y comprende en su ámbito al sector público vasco.

En el año 2023, no se ha recogido ninguna denuncia.



## 2.1.2 CUIDAMOS EL MEDIOAMBIENTE

### 2.1.2.1 Memoria de sostenibilidad – Memoria GRI

Es la base de la comunicación de la responsabilidad social, y es el ejemplo del principio de transparencia que nos caracteriza a Visesa. El modelo promovido por el Global Reporting Initiative (GRI) es el estándar más reconocido internacionalmente y el que hemos elegido para elaborar nuestra memoria de sostenibilidad.

Es un informe de carácter público y voluntario en el que recogemos la posición y actividades de Visesa desde la perspectiva social, medioambiental y económica; y en el que damos cuenta de nuestros proyectos, beneficios y acciones sociales dirigidas a accionistas, clientela, personas empleadas, alianzas y sociedad en general. Su publicación es bienal y complementaria a la información financiera y a la memoria de gestión.

En 2023, hemos publicado la 5ª memoria de sostenibilidad disponible en el portal de transparencia de Visesa ([link a la web de la memoria GRI en la página web de Visesa](#)).

### 2.1.2.2 Inversiones y gastos ambientales

Visesa presenta inversiones o gastos ambientales derivados de las sobreprestaciones incluidas en sus proyectos (criterios de diseño) más allá de lo requerido por la normativa aplicable, y cuyo objeto fundamental es mejorar la eficiencia energética de las viviendas construidas, reducir su impacto ambiental a lo largo de todo el ciclo de vida de la edificación y dar una mejor respuesta a las necesidades de las personas usuarias.

En el año 2023, los gastos/inversiones ambientales que hemos llevado a cabo ascienden a 986.376 €, siendo la partida principal la inversión en cocinas, que incluyen electrodomésticos con un elevado nivel de eficiencia energética.

### 2.1.2.3 Decreto de sostenibilidad energética

En el marco del Decreto 254/2020, de 22 de septiembre, sobre la sostenibilidad energética del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, desde el año 2021 en Visesa tomamos medidas para lograr un mayor ahorro y eficiencia energética de nuestros edificios.

Por un lado, con el objetivo de disminuir el consumo de minerales fósiles en los traslados “in labore”, en los últimos años hemos renovado el parque de vehículos, y actualmente tenemos una flota de 14 vehículos Etiqueta 0 emisiones eléctricos 100% o híbridos enchufables, que cuentan con cargadores en todas nuestras oficinas. También contamos con 2 bicicletas eléctricas adquiridas para los desplazamientos dentro de la capital, Vitoria-Gasteiz.

Además, estamos desarrollando un Plan de movilidad junto a las sociedades públicas Alokide y Ura (con quienes compartimos ubicación de las oficinas centrales) que analizará los hábitos de nuestros traslados “in itinere” y propondrá medidas para disminuir los consumos y emisiones CO<sub>2</sub>.

Por otro lado, para contribuir al ahorro en el consumo eléctrico, en 2023 se ha finalizado la renovación de la iluminación de las oficinas instalando bombillas led, a lo largo de este año se ha cambiado el 40% que queda pendiente de años anteriores.



### 2.1.2.4 Comisión ambiental

Su objetivo es disponer de una visión transversal y llevar a cabo la gestión global de este ámbito.

Las actividades principales desarrolladas desde esta comisión han sido: aprobación de la Estrategia Ambiental 2023-2025 y del Programa Ambiental 2023, así como sus indicadores de seguimiento; vinculación del plan estratégico 2021-2024 con los ODS (ver punto 1.6); adhesión a la política de medioambiente aprobada en marzo de 2023; 2 diagnósticos de Economía Circular; campañas de información y sensibilización a las personas de Visesa; y panel de indicadores medioambiental de nuestras instalaciones mediante el uso de la herramienta de Business Intelligence.

Asimismo, hemos participado en 2 grupos de compra y contratación verde, uno en el ámbito del Programa de Compra y Contratación Verde 2030, y otro en el grupo tractor de compra y contratación pública verde en el ámbito de obras y edificación; en el Plan Estratégico de Economía Circular y Bioeconomía 2024; y en la Comisión Técnica de Suelos.

Durante este periodo se han incorporado todos los nuevos requerimientos sobre residuos, materiales reciclados o circularidad en nuestros pliegos de proyectos y obras; se ha establecido la electrificación total de las promociones; se ha reducido un 9,2% el consumo eléctrico en 2023 frente a 2022; el 98% del importe total en € de las licitaciones en Visesa se basa en compras y contrataciones ambientalizadas (cuando la media de las empresas es del 49%); se ha reducido en un 31,7% el consumo de papel en 2023 frente a 2022; y la implantación de energías renovables en las oficinas y en el parque de vehículos evitan la emisión de unos 100 Kg de CO<sub>2</sub> y unos 800 Kg de partículas a la atmósfera.

### 2.1.3

## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN: REGLAMENTO EUROPEO EMAS Y NORMA UNE-EN ISO 9001

En Visesa, disponemos de un Sistema Integrado de Gestión auditado anualmente, certificado de acuerdo a la norma UNE-EN ISO 9001:2015 y adaptado al Reglamento Europeo EMAS 1221/2009, modificado por los Reglamentos (UE) 1505/2017 y (UE) 2026/2018. La implantación de este sistema asegura el cumplimiento de los requisitos de calidad y ambientales, la sistematización de los procedimientos y pautas, y materializa nuestro compromiso de mejora continua para proteger el medio ambiente y minimizar los impactos asociados a nuestra actividad.

Ser una organización con el Registro EMAS nos permite y nos compromete a medir cada año, evaluar, informar y mejorar nuestro comportamiento ambiental, que reportamos anualmente a través de la Declaración Ambiental EMAS publicada en nuestra página web.

Con el doble objetivo de facilitar información respecto del impacto y comportamiento ambiental de nuestra actividad, y de la mejora permanente de nuestro desempeño, anualmente validamos la declaración ambiental EMAS correspondiente al ejercicio anterior.

La información veraz y transparente la exponemos de forma clara, coherente y adaptada a las expectativas y necesidades de las partes interesadas, asimismo, la presentamos de forma escrita para garantizar el acceso a la información de todas las personas. ([www.visesa.euskadi.eus](http://www.visesa.euskadi.eus))

En 2023, hemos renovado el registro EMAS para los próximos 3 años, y hemos realizado la primera auditoría externa de seguimiento del sistema de gestión de la calidad según la Norma UNE-EN ISO 9001, no habiéndose identificado no conformidades.

En las auditorías externas de 2023 se han señalado como puntos fuertes:

- † La estrategia ambiental general, su relación con los ODS y el programa ambiental, que es muy ambicioso.
- † El grado de detalle de la información contenida en la declaración ambiental.
- † El uso de residuos reciclados de construcción y escorias siderúrgicas en cantidades importantes en obra.

En septiembre de 2023, hemos recibido el reconocimiento otorgado por el Gobierno Vasco por nuestro compromiso en Visesa con la sostenibilidad en Euskadi, al ser una de las casi 100 organizaciones vascas registradas en el Esquema Europeo de Eco-Gestión y Auditoría (EMAS).



### 2.1.4

## POLÍTICA LINGÜÍSTICA – EUSKERA

En el marco de la Ley 10/1982 del 24 de noviembre de 1982, que establece el derecho de la ciudadanía a relacionarse con el Sector Público en la lengua oficial de su elección, en Visesa llevamos años trabajando para mejorar la calidad de la comunicación con la sociedad, avanzar en la protección de los derechos lingüísticos, y contribuir así a una mejor prestación de nuestros servicios.

El compromiso de Visesa es firme, y así nuestro Plan de Euskera fundamenta el desarrollo del euskera con base en dos ejes: el euskera como lengua de servicio y como lengua de trabajo.

En el año 2023, alineados con el VII Plan de Euskera aprobado en Gobierno Vasco y el marco de trabajo KEMEN propuesto, hemos elaborado el Plan de Euskera 2023-2027 para el fomento y el uso del idioma en Visesa, siendo el primer plan en el que han participado de forma activa la Dirección y la Comisión de Euskera.

En línea con años anteriores, 29 personas de la plantilla se han formado en la competencia en general para la obtención de perfiles lingüísticos o para el desarrollo de la competencia para su uso en el puesto de trabajo. A diciembre de 2023, 7 personas tienen el perfil lingüístico B1, 18 el B2, 33 C1 y 2 personas C2. De todas ellas más del 60% lo han obtenido con apoyo al estudio de Visesa.

### 2.1.5 INVERSIÓN EN LA COMUNIDAD LOCAL

Los proyectos de Visesa hacen que seamos un agente con impacto en la actividad económica del sector de la construcción y la edificación en Euskadi, contribuyendo a la movilización económica de agentes públicos y privados.

Como referencia se detallan los pagos/gastos realizados en los siguientes conceptos:

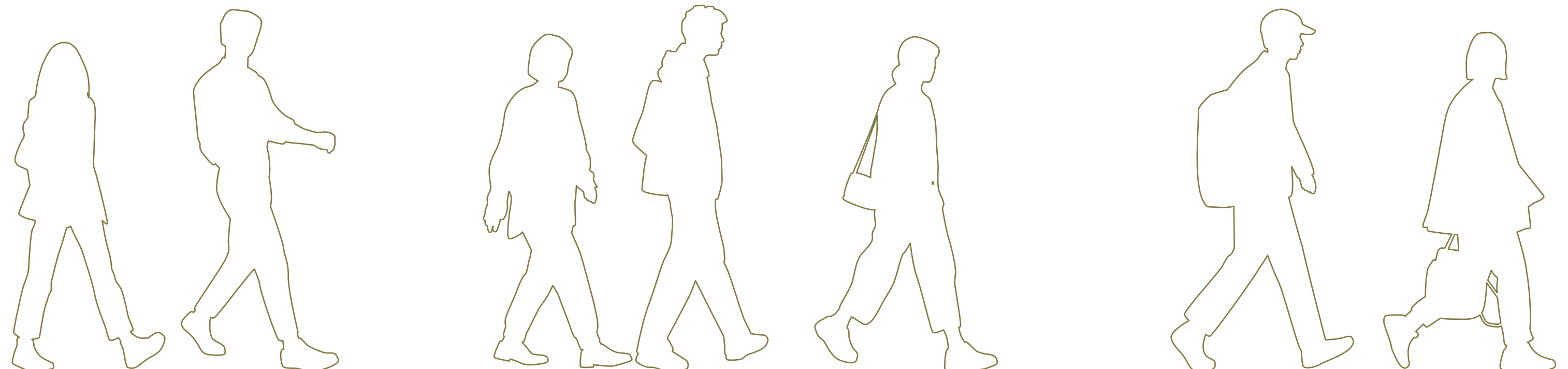
	<b>2023</b>
Certificaciones de Obra	49.365.801,72 €
Suelos	6.442.137,31 €
Intereses y gastos financieros	82.230,09 €
Cocinas	986.376,06 €
Honorarios técnicos	1.869.378,58 €
Asistencias técnicas (ensayos y muestras, control técnico y posventa)	886.261,24 €
Seguros	242.177,37 €
Reparaciones de gremios	1.427.291,48 €
Impuestos Municipales	1.696.898,12 €
Alquileres	208.580,93 €
Vigilancia de promociones	107.481,36 €
Consultorías y Auditorías	1.081.894,74 €
Notarios y Registros	103.469,53 €
<b>TOTAL</b>	<b>64.499.978,53 €</b>

### 2.1.6 APOYO A LA INSERCIÓN LABORAL DE LAS PERSONAS JÓVENES

En 2023, continuamos apoyando la inserción de las personas jóvenes en el mercado laboral.

Este año, en coordinación con la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la UPV-EHU, hemos ofertado una plaza para estudiantes del Máster en Vivienda Pública que imparte anualmente y que ha consistido en 3 meses de prácticas remuneradas. Plaza destinada a personas que buscan una experiencia profesional en el ámbito de la edificación pública y que encuentran en Visesa la oportunidad de participar en una organización consolidada.

Adicionalmente, otras dos personas que en el año 2022 realizaron las prácticas del Máster de Vivienda Pública, han podido continuar su aprendizaje en Visesa a lo largo de todo el año 2023 a través del convenio firmado con la Fundación Novia Salcedo con una beca remunerada de un año de duración.



### 2.1.7 PROYECTOS SOLIDARIOS

Para las personas que trabajamos en Visesa la solidaridad es un valor importante que se materializa a través de nuestra participación en proyectos relacionados con el ámbito de la edificación y, en la medida de lo posible, en países en vías de desarrollo y favoreciendo el rol de la mujer.

En el año 2023, hemos colaborado con el proyecto para la reconstrucción de un puente en Tutungulu para permitir el acceso a asistencia sanitaria en el Hospital y a la asistencia profesional en los partos en nuestra Maternidad de Shabunda, lo que repercutirá en la mejora de la calidad de vida de las poblaciones de Kakutya y Shabunda en la República Democrática del Congo.

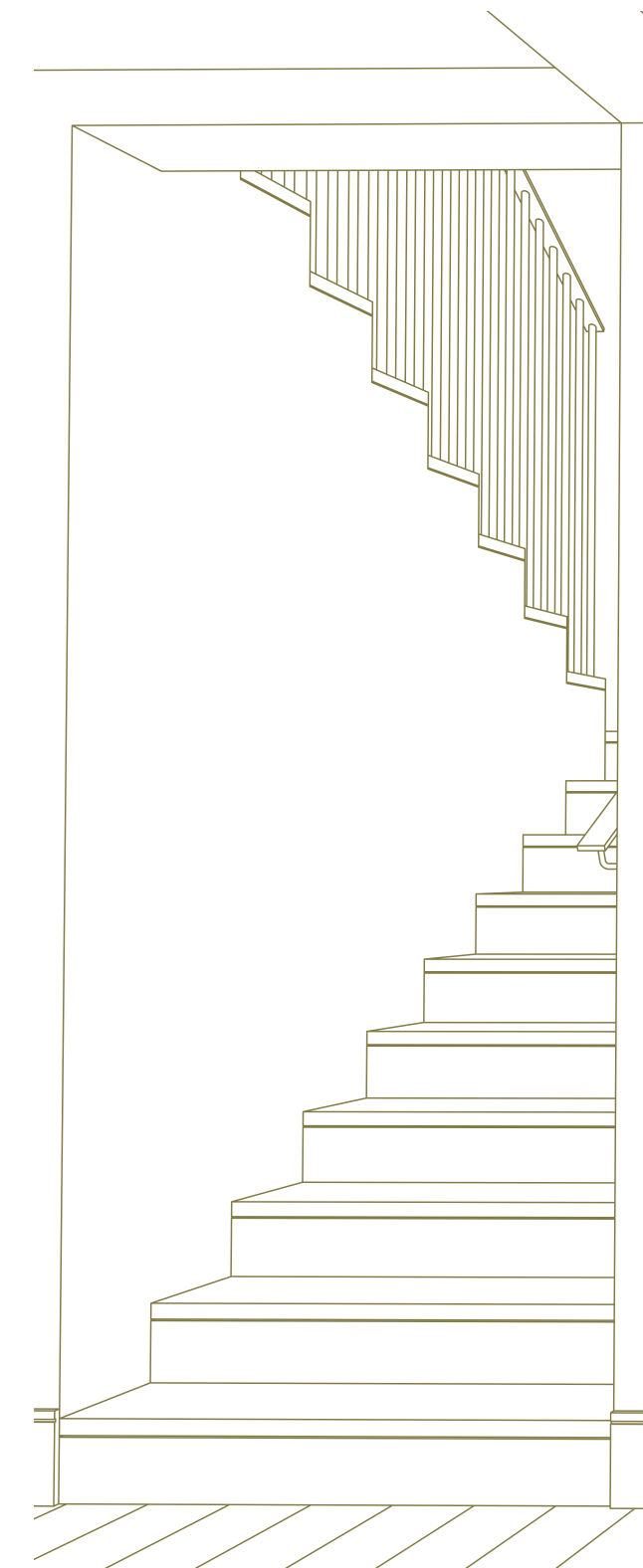
Como otros años, hemos llevado a cabo otras actividades solidarias como campañas de extracción de sangre, recogida de juguetes y entrega de mantas y ropa a colectivos desfavorecidos.

## 2.2 COMPROMETIDOS/AS CON NUESTRA CLIENTELA

Consideramos clientela a:



	Personas susceptibles de comprar una vivienda de protección pública (compra/AROC).
	Personas compradoras/inquilinas AROC de locales, garajes o trasteros.
	Personas beneficiarias de las ayudas para la mejora de energética de viviendas particulares o de edificio en el marco de los Fondos Next EU.
	Gobierno Vasco - Alokabide - Ayuntamientos - Diputaciones.
	Entidades compradoras de suelo.





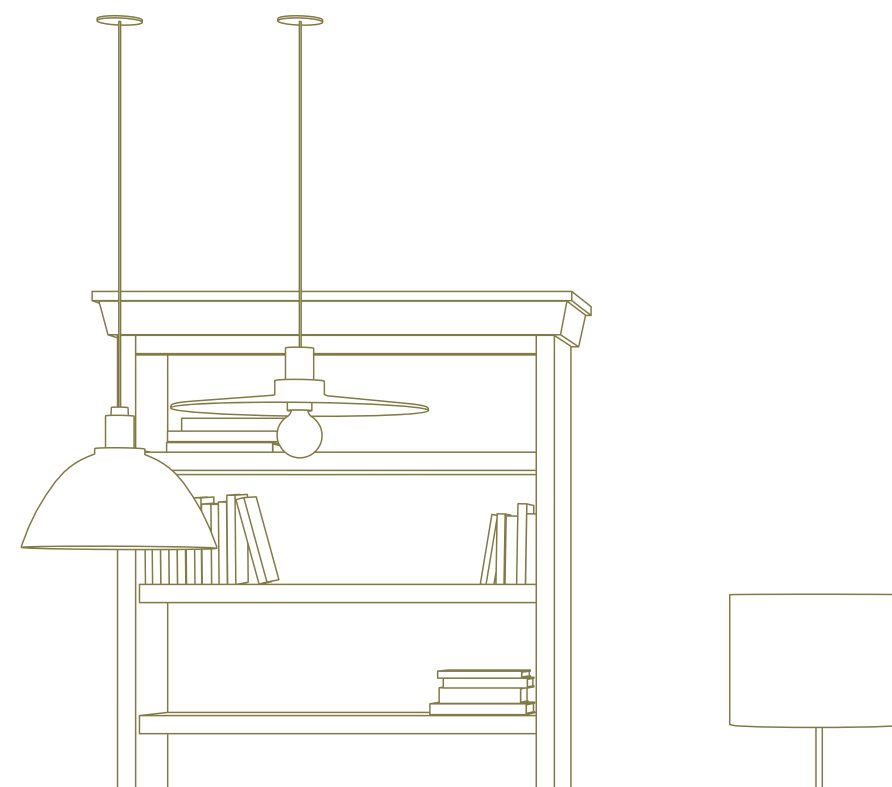
En este ámbito, destacamos:

## 2.2.1 POLÍTICA DE NUESTRAS VIVIENDAS Y ADAPTACIÓN A LA CLIENTELA

En la Viceconsejería de Vivienda, tenemos como instrumento para el desarrollo de la política pública de vivienda, 10 principios básicos - **decálogo de alquiler** - para el buen diseño de la vivienda pública en arrendamiento:

- † Contención de costes económicos.
- † Compacidad tipológica.
- † Mantenimiento fácil y económico.
- † Eficiencia y gestión energética.
- † Innovación tecnológica sin sobrecostes.
- † Flexibilidad y versatilidad.
- † Perspectiva de género.
- † Accesibilidad universal.
- † Participación, implicación y corresponsabilidad de la persona usuaria.
- † Industrialización y economía circular.

Para desplegar estos principios, en nuestras promociones, contamos con el Comité de Vivienda, en el que participan tanto Alokabide como Visesa, y que ha continuado su actividad en 2023. Su objetivo es fijar los criterios de diseño y construcción de las promociones de acuerdo con lo recogido en la Política de Producto de Alokabide, como destinataria de nuestras viviendas. Asimismo, este Comité sigue los principios que marca el Comité de Alquiler, liderado por la Viceconsejería de Vivienda e integrado por la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura, Alokabide y Visesa.



Para ello, se considera un enfoque global de todo el ciclo de vida de los inmuebles (desde la etapa de proyecto, construcción, mantenimiento y final de vida útil), atendiendo a las novedades normativas técnicas (actualizaciones del CTE-Código Técnico de la Edificación) y de vivienda (Decreto de Habitabilidad) dentro de un marco de sostenibilidad ambiental (energía, materiales, residuos, agua, ruido, etc.).

Con todo ello, en Visesa buscamos satisfacer las necesidades y expectativas en materia habitacional de la ciudadanía, cuestión fundamental que hacer que nuestra prioridad sea la **adaptación de nuestras viviendas a su realidad**.

Para ello, exigimos que nuestros proyectos tengan en cuenta criterios de igualdad; accesibilidad universal; sostenibilidad ambiental, económica y social; y adecuación a las pautas marcadas por Alokabide.



## 2.2.2 ESTUDIOS DE SATISFACCIÓN

Periódicamente medimos la satisfacción de las personas usuarias con nuestras promociones y servicios. Nos interesa conocer su opinión y nos ayuda a detectar áreas de mejora.

El Índice de satisfacción global obtenido en el año 2023 asciende a 64,52.

Destacan los aspectos relacionados con el diseño y la ubicación de la promoción como los más importantes y los mejor valorados para los/as propietarios/as. Por el contrario, el servicio posventa es el que arroja menor puntuación, si bien es al que menor importancia se le otorga. Los aspectos relacionados con la calidad de la vivienda, el precio y el servicio hasta la entrega se sitúan en valoraciones intermedias y satisfactorias.

Indicar que, el 87% de las viviendas del estudio del año 2023 corresponden a la tipología vivienda tasada, circunstancia que se refleja tanto en la expectativa (mayor que en la vivienda VPO) como en los resultados en comparación con los de años anteriores.

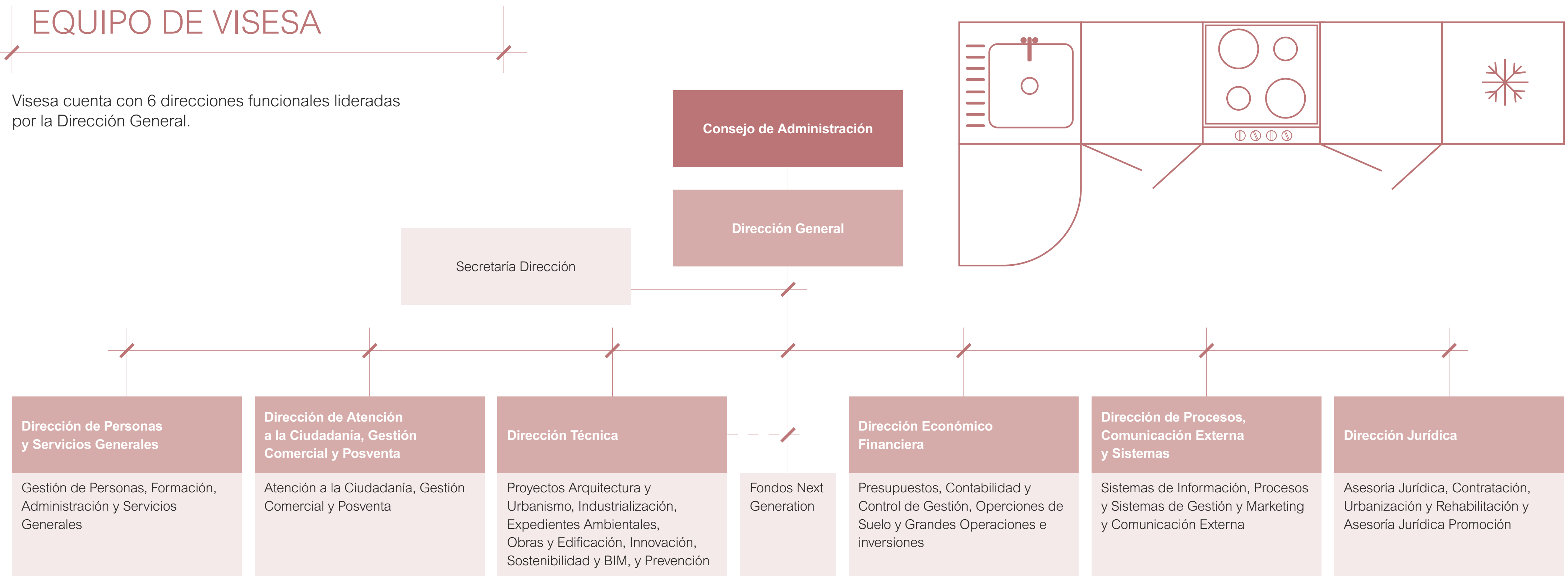
El Índice de satisfacción global obtenido en el año 2023 asciende a **64,52**.



# Quiénes lo hacemos posible

### 3.1 EQUIPO DE VISESA

Visesa cuenta con 6 direcciones funcionales lideradas por la Dirección General.



## 3.2 ATENCIÓN A LAS PERSONAS

### 3.2.1 IGUALDAD, CONCILIACIÓN Y BENEFICIOS SOCIALES

Consideramos la igualdad como un principio fundamental de las relaciones laborales y de la gestión de las personas de Visesa, y el **Plan de Igualdad** es una herramienta esencial.

El Plan de Igualdad actual (2022-2025) tiene como objetivo principal garantizar, en el ámbito de la empresa, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, asegurando un ámbito de trabajo libre de discriminación y, en particular, por razón de sexo.

En Visesa se concretan en diferentes ámbitos:

- † Difusión y compromiso con la igualdad.
- † Procesos de selección y contratación.
- † Clasificación profesional.
- † Formación.
- † Promoción profesional.
- † Ejercicio responsable de los derechos de la vida personal, familiar y laboral.
- † Retribuciones.
- † Prevención del acoso sexual y/o por razón de sexo.

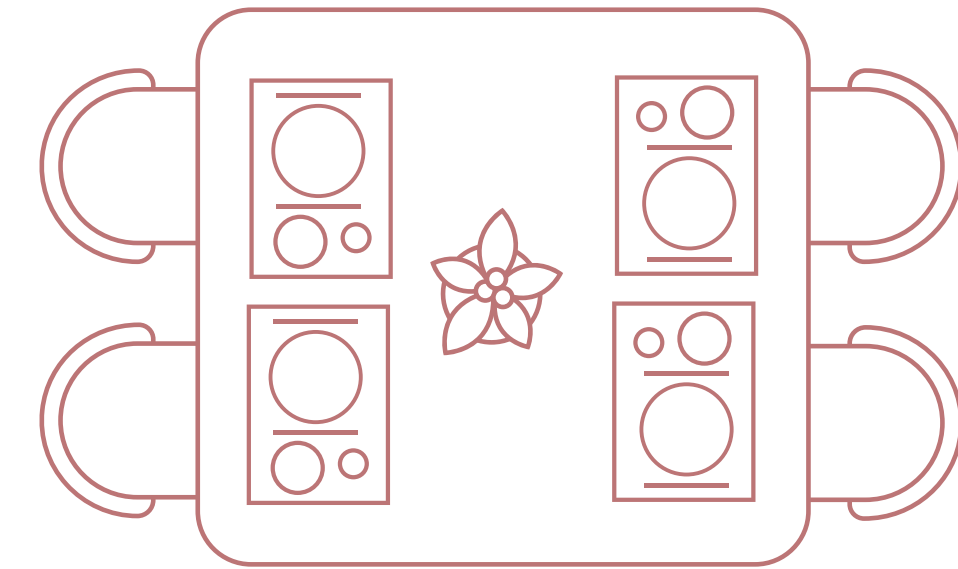


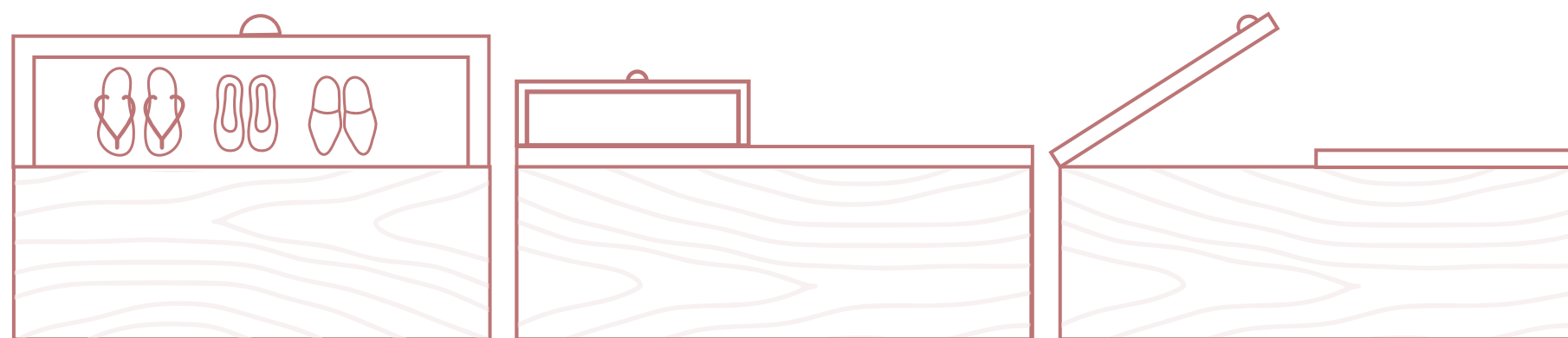
Los objetivos de igualdad de Visesa los clasificamos en los siguientes ejes:

- Eje 1:** Compromiso a favor de la Igualdad.
- Eje 2:** Gestión de personas con criterios de igualdad.
- Eje 3:** Conciliando con corresponsabilidad.
- Eje 4:** Salud laboral con perspectiva de género.
- Eje 5:** Comunicando con perspectiva de género.

En el año 2023, la Comisión de Igualdad, tras el análisis realizado en sobre la presencia de mujeres tituladas superiores en nuestros contratos de obras y servicios, propone la inclusión de nuevas cláusulas en pliegos y contratos que favorezcan su presencia; cláusulas que han sido aprobadas por el Comité de Dirección.

Por otro lado, existen diversas medidas de **conciliación**, flexibilización del tiempo y del espacio de trabajo, así como otros **beneficios sociales** que están disponibles para todas las personas que formamos parte de Visesa: flexibilidad horaria, conciliación laboral y familiar, formación a cargo de la empresa dentro de la jornada laboral, facilidades para el cuidado de familiares, seguro de vida y accidentes, plan de normalización y uso del euskera (formación 100% financiada para todas las personas de la organización), y modalidad de trabajo fuera de la oficina (teletrabajo).





### 3.2.2

## SEGURIDAD LABORAL Y PREVENCIÓN SALUD

En el ámbito de la **seguridad laboral**, en Visesa contamos con un Servicio de Prevención Ajeno como modelo de organización de la prevención de riesgos laborales y vigilancia de la salud.

Durante el año 2023 el Comité de Seguridad y Salud se ha centrado en mejorar la gestión de la coordinación de actividades empresariales en el ámbito de oficinas, obra y posventa. Además, hemos aprobado un Protocolo para la prevención del acoso laboral y conductas incívicas. Igualmente, se ha trabajado en la prevención en el ámbito de teletrabajo, analizando y formando a todas las personas en los riesgos en materia de seguridad y salud de esta modalidad de trabajo.

Hemos empezado a dar los primeros pasos en materia de coordinación de acciones empresariales; para ello, en Visesa contamos con el apoyo de una plataforma digital que favorece la coordinación de la seguridad y de la prevención con las empresas que prestan sus servicios.

Destaca el año 2023 por el descenso del nivel de absentismo de la plantilla que ha pasado de un 7,09 % en el año 2022 a un 3,89 %. Se han reducido las bajas por incapacidad temporal (IT), entre otras cuestiones por el descenso de la incidencia del Covid, así como el menor número de los permisos de paternidad/maternidad.

En el ámbito de la **vigilancia de la salud**, mantenemos pruebas específicas tanto para hombres como para mujeres, más allá de reconocimiento médico estipulado por el Servicio de Prevención Ajeno. Estas pruebas tienen el objetivo de prevenir enfermedades en colectivos con riesgo y apoyar la salud y el bienestar de las personas.

### 3.2.3

## RELACIONES LABORALES

En alineación con las directrices del Plan Estratégico de Empleo del Gobierno Vasco, en estos últimos años hemos trabajado con el objetivo de dimensionar adecuadamente la plantilla a los niveles de actividad existentes y planificados a futuro, orientados a la búsqueda de estabilidad.

A principios del año 2023 contábamos con una plantilla aprobada de 78 puestos fijos y 6 temporales de larga duración dedicados al programa de ayudas Fondos Next Generation, a los que se suman los 2 puestos generados para relevar a quienes están en situación de jubilación parcial con contrato de relevo (uno se formalizó en el año 2022 y el otro este año 2023).

A finales del 2023, Función Pública aprueba una nueva plaza fija adicional (Responsable Posventa), de forma que pasamos a tener 79 plazas fijas.

Por otro lado, en el año 2023 se ha finalizado el último de los procesos de selección de las plazas aprobadas en el año 2020, por lo quedan concluidos la totalidad de los procesos de selección de las plazas fijas de Visesa.

La plantilla media en el año 2023 has sido de 85,05 personas, 2 personas menos de los 87,15 de 2022, descenso relacionado con la finalización del proyecto europeo de SmartEnCity Coronación.

En relación con el Plan de Jubilación Parcial para el personal laboral fijo de la Comunidad Autónoma de Euskadi y su extensión al Sector Público de la Comunidad que el Consejo de Gobierno aprobó el 28 de marzo de 2023, Visesa ha firmado un acuerdo para la puesta en marcha de las jubilaciones parciales con contrato de relevo. En el año 2023, una persona se ha podido sumar a esta modalidad.

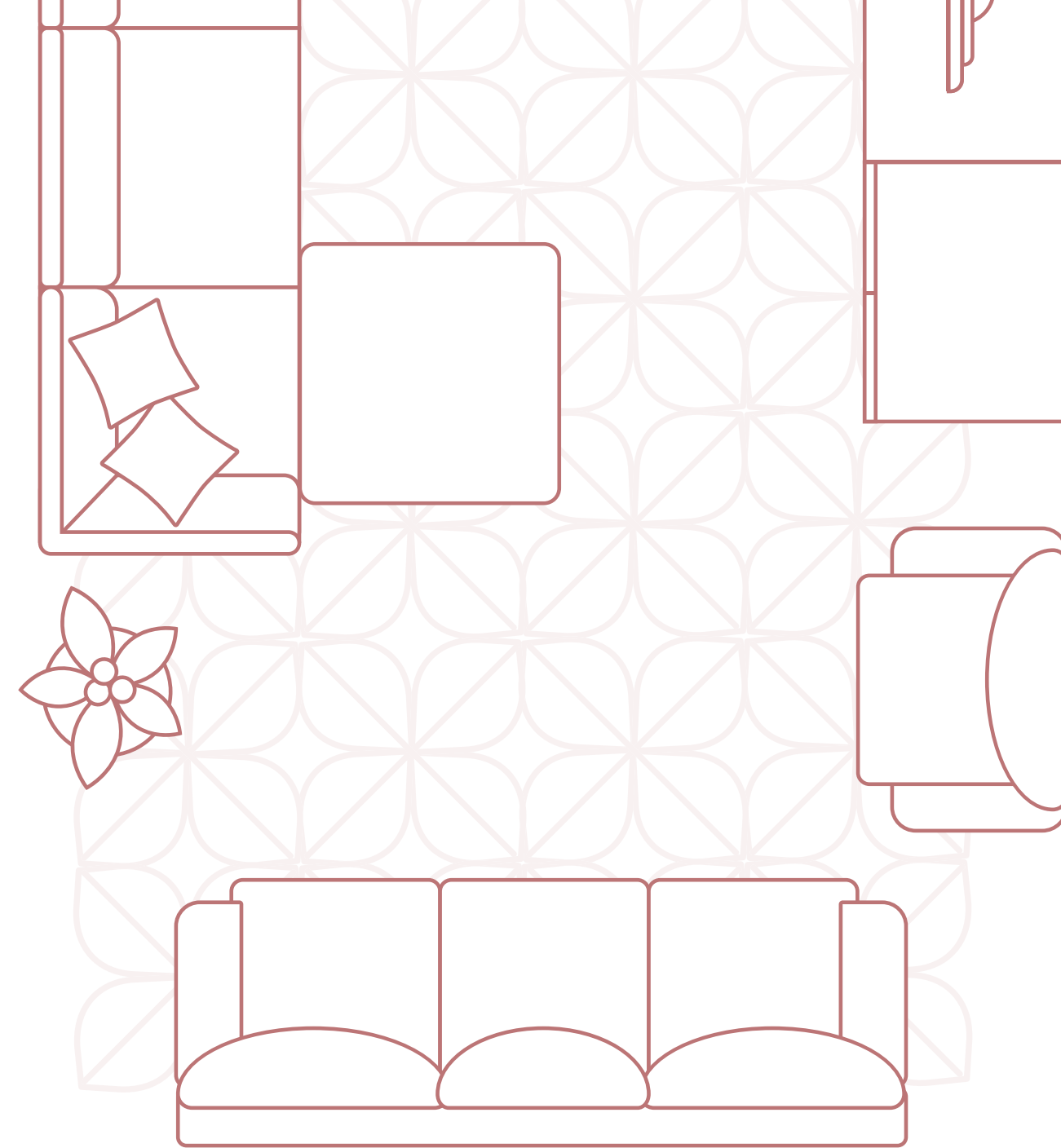
### 3.3

## COMUNICACIÓN INTERNA

La comunicación interna es una herramienta clave en Visesa. En 2023, a través de canales como la intranet, las berezibileras entre responsables y personas colaboradoras, reuniones departamentales, encuentros con la Dirección General, y jornadas de trabajo, hemos transmitido los objetivos y su consecución, hemos fomentado la participación, el compromiso y la implicación, hemos promovido nuestros valores, y hemos reconocido el trabajo de las personas.

Además, en 2023, en aplicación del Sistema interno de información de infracciones normativas y de protección de las personas informantes en el marco del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Decreto 89/2023, de 13 de junio y de Ley la Ley 2/2023, de 20 de febrero), se ha puesto a disposición de las personas de Visesa 2 canales nuevos: el canal de denuncia para situaciones de acoso sexual o por razón de sexo, y el canal de denuncia para situaciones de acoso laboral.

El sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido y la cultura de integración son pilares corporativos fundamentales.



### 3.4 GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

La formación llevada a cabo aborda el desarrollo de las competencias esenciales, transversales y específicas de cada una de las personas que trabajamos en Visesa, así como la formación en sensibilización ambiental, igualdad, protección de datos, prevención de blanqueo de capitales y prevención de riesgos laborales.

El grado de consecución del Plan de Formación 2023 ha sido del 33,07%, con una valoración media de 6,2 puntos sobre 10.

El 100% de la plantilla ha realizado al menos una acción formativa y el 26% se ha realizado online.

### 3.5 INDICADORES EN PERSONAS

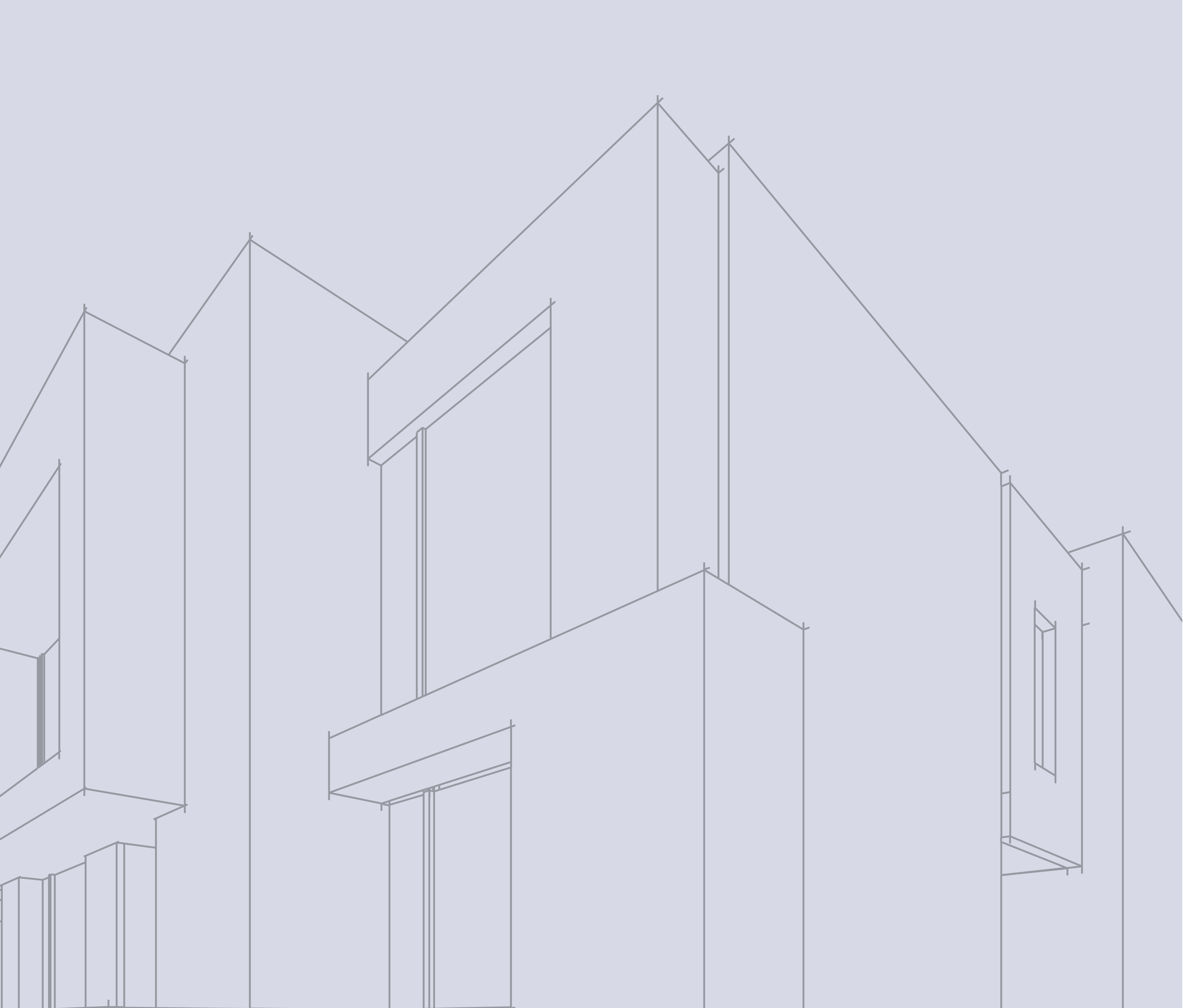


Distribución por responsabilidad	Mujeres	Hombres	Total
Directivos/as	3	4	7
Titulados/as superiores	19	24	43
Técnicos/as medios	9	2	11
Administrativos/as	25	4	29
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>34</b>	<b>90</b>

Distribución por edad	Mujeres	Hombres	Total
Menos de 35 años	2	2	4
35 – 50 años	29	12	41
Más de 50 años	25	20	45
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>34</b>	<b>90</b>

Distribución por antigüedad	Mujeres	Hombres	Total
0 – 2 años	5	3	8
2 – 5 años	3	4	7
5 – 10 años	5	5	10
10 – 20 años	25	16	41
Más de 20 años	18	6	24
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>34</b>	<b>90</b>

Distribución por tipo de contrato	Mujeres	Hombres	Total
Fijos/as	49	29	78
Eventuales	7	5	12
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>34</b>	<b>90</b>

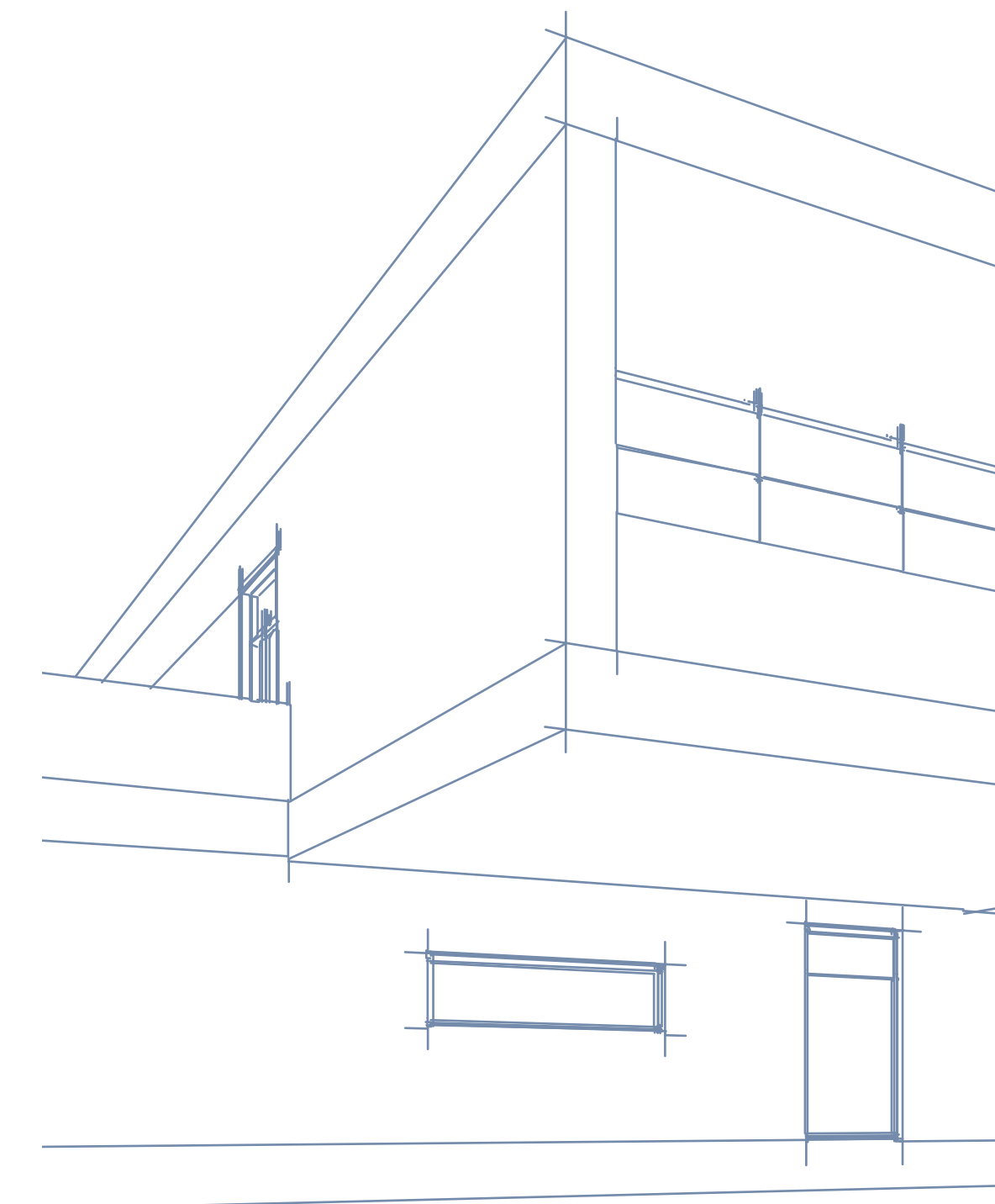
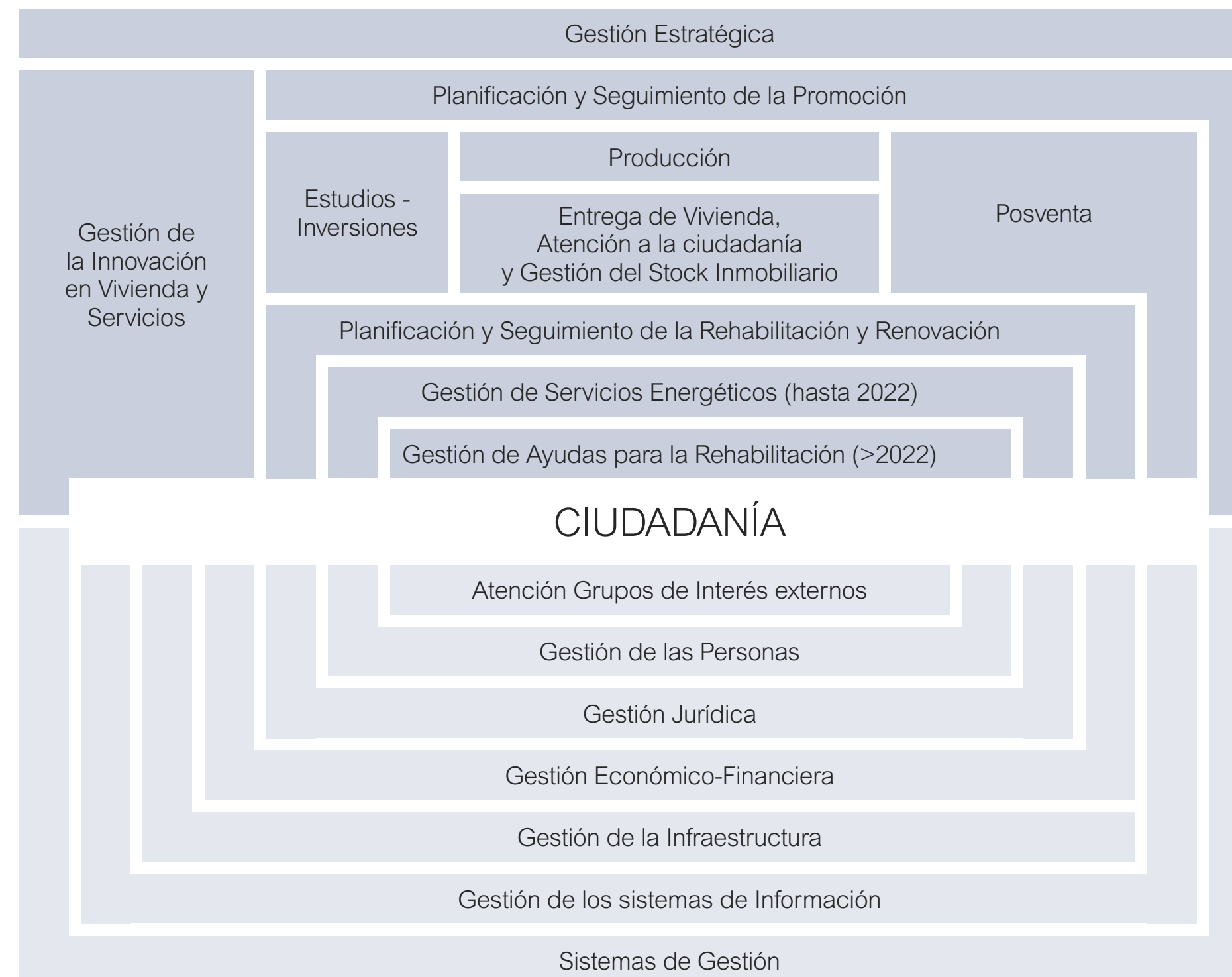


# Nuestra actividad

## 4.1 CADENA DE VALOR Y MAPA DE PROCESOS

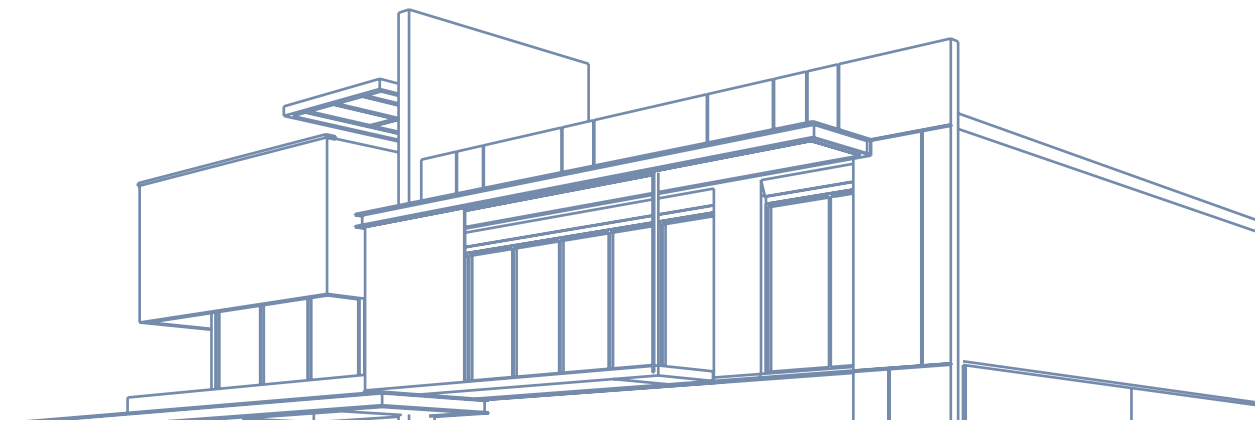
Visesa junto a Alokabide, las Delegaciones Territoriales de Vivienda, el Laboratorio de la Edificación y Etxebide, formamos la cadena de valor que da soporte al Departamento de Vivienda y sus Direcciones para el desarrollo de la política públicas del Gobierno Vasco en esta materia. Las sinergias nos permiten adquirir, gestionar y urbanizar suelo, así como promover viviendas de protección pública en alquiler y gestionar el arrendamiento de un número importante de las viviendas protegidas de la CAPV.

En Visesa contamos con un Sistema Integrado de Gestión de la Calidad orientado al Modelo de Gestión Avanzada de Euskalit, que toma como base para su desarrollo el Mapa de Procesos mostrado a continuación, elemento fundamental para su despliegue.





## 4.2 VIVIENDA PROTEGIDA



### 4.2.1 SUELO

El suelo es la materia prima necesaria para la promoción de vivienda de protección pública. Visesa recibe suelo a través del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y de los convenios firmados con Ayuntamientos y otras instituciones.

La labor de prospección de suelo realizada este año 2023 es:

- † 7 nuevos suelos estudiados para un total de 901 viviendas.
- † Reuniones con 18 Ayuntamientos, 2 sociedades mercantiles y 1 servicer (gestor de suelo) de una entidad bancaria para estudiar posibilidades de colaboración y promoción en nuevos desarrollos.

Fruto de esa labor, hemos captado suelo para la promoción de 150 viviendas de protegidas: 38 VPOa en Abanto-Zierbena (convenio suscrito con el Ayuntamiento), 1 realojo en Sestao Vega-Galindo, y 111 VPOa en la parcela RZ-16 de Zorrotzaurre (Bilbao).

Además, desde 2019 Visesa mantiene abierta una iniciativa para la captación de suelos a través del pliego publicado en nuestra web. Con ello, buscamos disponer de los suelos necesarios para dar respuesta a la demanda de la ciudadanía y cumplir con nuestros objetivos de promoción de vivienda protegida, siendo para ello necesarias tanto la colaboración interinstitucional con Ayuntamientos y otras Administraciones Públicas, como la participación de otros agentes privados.

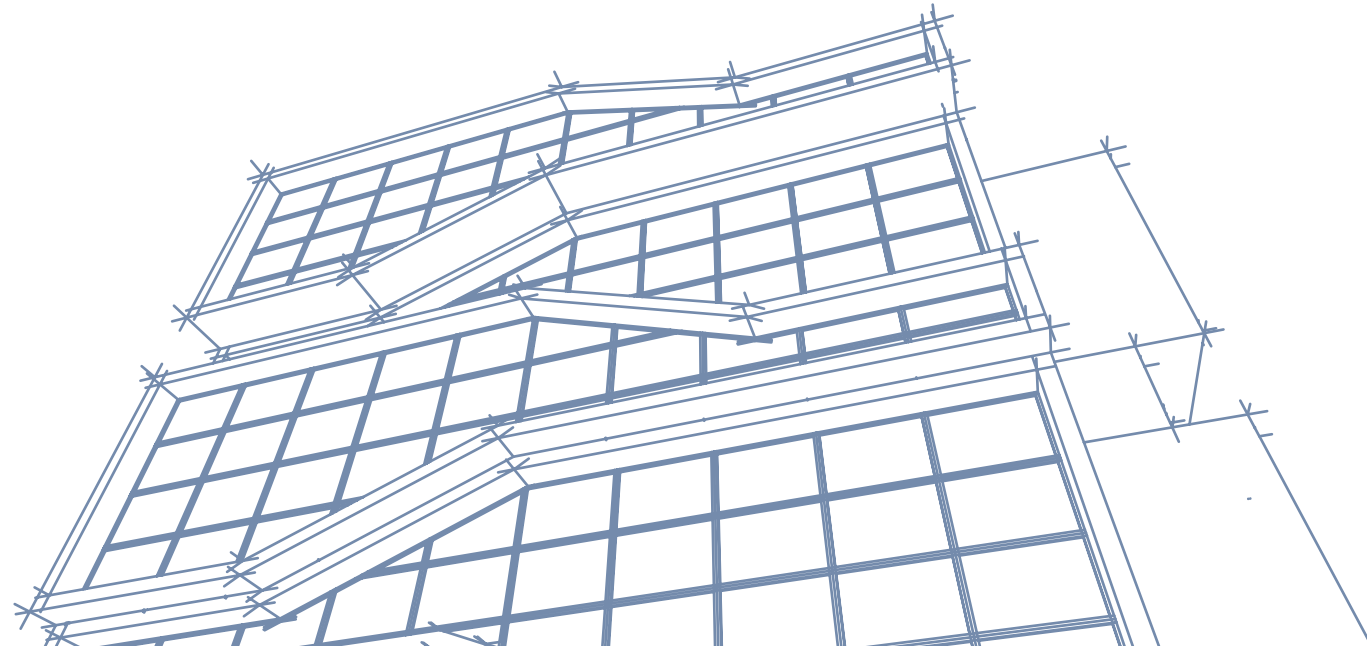
### 4.2.2 PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

En Euskadi, en el año 2023, se han iniciado un total de 1.488 viviendas de protección pública (sujetas a calificación administrativa), de las que el 30% de ellas han sido promovidas por Visesa. A su vez, se han terminado 922 viviendas de protección pública (sujetas a calificación administrativa) en la CAE, el 44,5% de ellas promovidas por Visesa.

Viviendas iniciadas por Visesa (con calificación provisional)	Nº de viviendas
(B-099) Bilbao-Bolueta	175 VPOa
(B-106) Bilbao-Zorrotzaurre RD-6	66 VPOa
(B-132) Ortuella	94 VPOa
(B-133) Sopela ASU	33 VPOa
(G-057) Tolosa-P2.2	81 VPOa
<b>Total viviendas en alquiler</b>	<b>449</b>



Viviendas con licitación inicial del proyecto	Nº de viviendas
(A-037) Vitoria-Gasteiz – Salburua S-13	200 VPOa
(A-046) Laudio/Llodio	56 VPOa
(B-099) Bilbao-Bolueta R-4	175 VPOa
(B-130) Bilbao-Otxarkoaga	60 VPOa
(B-136) Abanto-Zierbena	38 VPOa
(B-137) Bilbao-Zorrotzaurre RZ-16-AI2	111 VPOa
(G-057) Tolosa P2.2	81 VPOa
<b>Total viviendas en alquiler</b>	<b>721</b>



Viviendas con licitación de obra	Nº de viviendas
(B-047) Bilbao-Bolueta	144 VPOa
(B-080) Getxo-Venancios	54 VPOa
(B-129) Bilbao-Cortes	23 VS
(G-072) Eibar	36 VPOa
(G-074) Zarautz-Salberdin	91 VPOa
(G-075) Hondarribia	66 VPOa
<b>Total viviendas en alquiler</b>	<b>414</b>

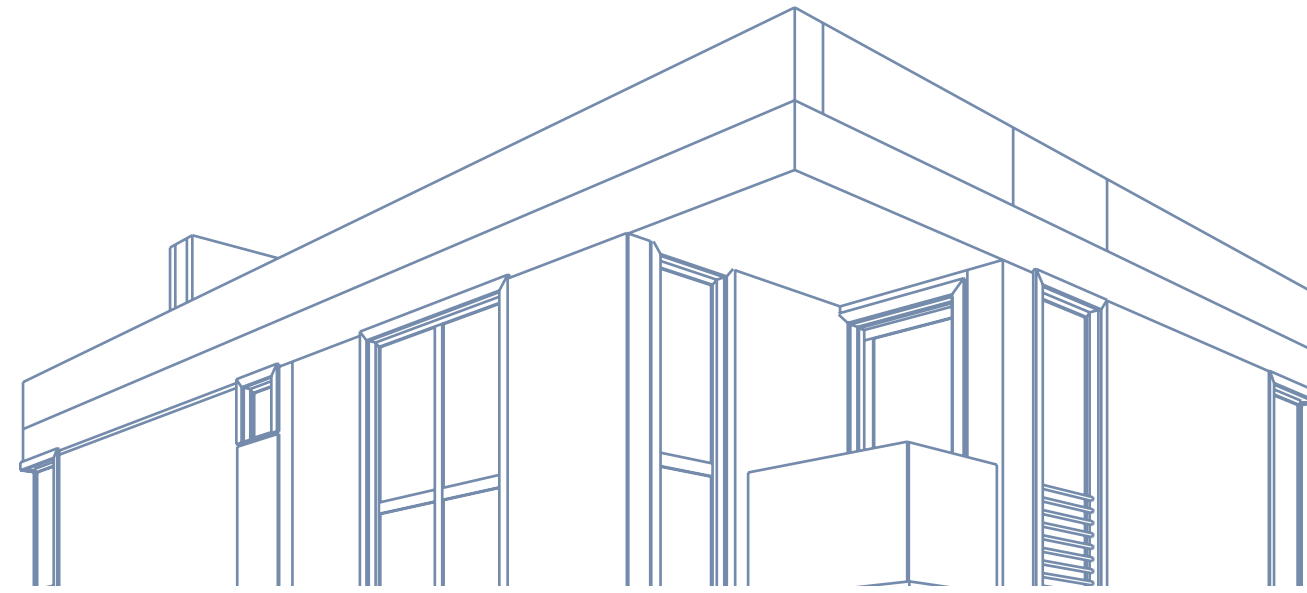
Viviendas con recepción de obra	Nº de viviendas
(A-031) Vitoria-Gasteiz-Arkaute RCP 11-12	152 VPOa
(B-124) Santurtzi	42 VS
(G-042) Arrasate-Zerrajera	51 + 70 VPOa
<b>Total viviendas en alquiler</b>	<b>315</b>
(B-124) Santurtzi	32 VPO
(G-042) Arrasate-Zerrajera	63 VPO
<b>Total viviendas en venta</b>	<b>95</b>
<b>Total viviendas</b>	<b>410</b>

Viviendas con adjudicación de obra en el Consejo de Administración	Nº de viviendas
(A-038) Amurrio	60 VS
(B-047) Bilbao-Bolueta	144 VPOa
(B-080) Getxo-Venancios	54 VPOa
(B-129) Bilbao-Cortes	23 VS
(B-131) Sopela- Loiola	24 VPOa
(B-133) Sopela-ASU	33 VPOa
(G-072) Eibar	36 VPOa
(G-074) Zarautz-Salberdin	91 VPOa
(G-075) Hondarribia	66 VPOa
(G-077) Zumarraga	36 VS + 72 VPOa
<b>Total viviendas en alquiler</b>	<b>639</b>

Viviendas terminadas por Visesa (calificación definitiva)	Nº de viviendas
(A-031) Vitoria-Gasteiz-Arkaute RCP 11-12	152 VPOa
(B-124) Santurtzi	42 VS
(G-042) Arrasate-Zerrajera	51 + 70 VPOa
<b>Total viviendas en alquiler</b>	<b>315</b>
(B-124) Santurtzi	32 VPO
(G-042) Arrasate-Zerrajera	63 VPO
<b>Total viviendas en venta</b>	<b>95</b>
<b>Total viviendas</b>	<b>410</b>

Viviendas iniciadas con inicio de obra (acta de replanteo)	Nº de viviendas
(A-038) Amurrio	60 VS
(B-047) Bilbao-Bolueta	144 VPOa
(B-080) Getxo-Venancios	54 VPOa
(B-129) Bilbao-Cortes	23 VS
(B-131) Sopela- Loiola	24 VPOa
(G-077) Zumarraga	36 VS + 72 VPOa
<b>Total viviendas en alquiler</b>	<b>413</b>

Viviendas con inicio de escrituración	Nº de viviendas
(A-031) Vitoria-Gasteiz-Arkaute RCP 11-12	152 VPOa
(G-042) Arrasate-Zerrajera	51 + 70 VPOa
<b>Total viviendas en alquiler</b>	<b>273</b>
(G-042) Arrasate-Zerrajera	63 VPO
<b>Total viviendas en venta</b>	<b>63</b>
<b>Total viviendas</b>	<b>336</b>



## 4.2.3 COMERCIALIZACIÓN

### 4.2.3.1 Comercialización viviendas

	Año 2023					
	Contratos firmados			Escrituraciones		
	Venta - particulares		Alq- Alok	Venta - particulares		Alq- Alok
	CV	AROC	Alq social	CV	Ejer AROC	Alq social
<b>Araba/ Álava</b>	12	1	-	5	7	-
<b>Bizkaia</b>	128	8	305	15	4	-
<b>Gipuzkoa</b>	5	1	247	57	-	121
	<b>145</b>	<b>10</b>	<b>552</b>	<b>77</b>	<b>11</b>	<b>121</b>
		<b>155</b>	<b>552</b>		<b>88</b>	<b>121</b>
<b>Total</b>			<b>707</b>			<b>209</b>

\*CV: Compraventa. AROC: Arrendamiento con opción a compra.

#### Contratos firmados

##### Con particulares

En 2023, hemos iniciado la firma de los contratos de la promoción de 120 VPO de Zorrotzaurre (DB2) de Bilbao.

Este año se han formalizado 155 contratos de vivienda protegida: 145 en la modalidad de compraventa directa (12 en Araba/Álava, 128 en Bizkaia y 5 en Gipuzkoa); y 10 contratos AROC (1 en Araba/Álava, 8 en Bizkaia y 1 en Gipuzkoa).

##### Con instituciones (Alokabide - Departamento de Vivienda – Ayuntamientos)

En este 2023, hemos firmado con Alokabide los contratos de compraventa de 9 promociones, que serán destinadas al alquiler social: Bilbao-Bolueta 144 VPOa, Getxo-Venancios 54 VPOa, Bilbao-Cortes 23 VS, Bilbao-Otxarkoaga 60 VPOa, Sopela-Loiola 24 VPOa, Tolosa 111 VPOa, Hondarribia 66 VPOa, Orío 46 VPOa y Urretxu 24 VPOa.

#### Escrituras

##### Con particulares

Este año hemos entregado la promoción Arrasate-Zerrajera 63 VPO a los/as propietarios/as.

De la promoción de Arrasate-Zerrajera y de otras terminadas en años anteriores, hemos formalizado un total de 88 escrituras (77 procedentes de contratos de compraventa y 11 ejercicios de opción a compra del arrendamiento con opción a compra-AROC) distribuidas:

- † Araba/ Álava: 12 escrituras (5 escrituras de contratos de compraventa y 7 ejercicios de opción a compra de AROC).
- † Bizkaia: 19 escrituras (15 escrituras de contratos de compraventa y 4 ejercicios de opción a compra de AROC).
- † Gipuzkoa: 57 escrituras de contratos de compraventa.

##### Con instituciones (Alokabide - Departamento de Vivienda – Ayuntamientos)

Hemos escriturado 2 promociones de viviendas de protección oficial en alquiler: Arrasate-Zerrajera 70 VPOa con la Sociedad Pública Alokabide, y Arrasate-Zerrajera 51 VPOa con la el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

#### Sorteos para la adjudicación de vivienda protegida en régimen de venta (+ Órdenes de inicio de este procedimiento)

Este año hemos realizado el último sorteo de viviendas protegidas de Visesa correspondiente a la promoción de 120 VPO en Zorrotzaurre (Bilbao).

#### Adjudicación directa de viviendas protegidas

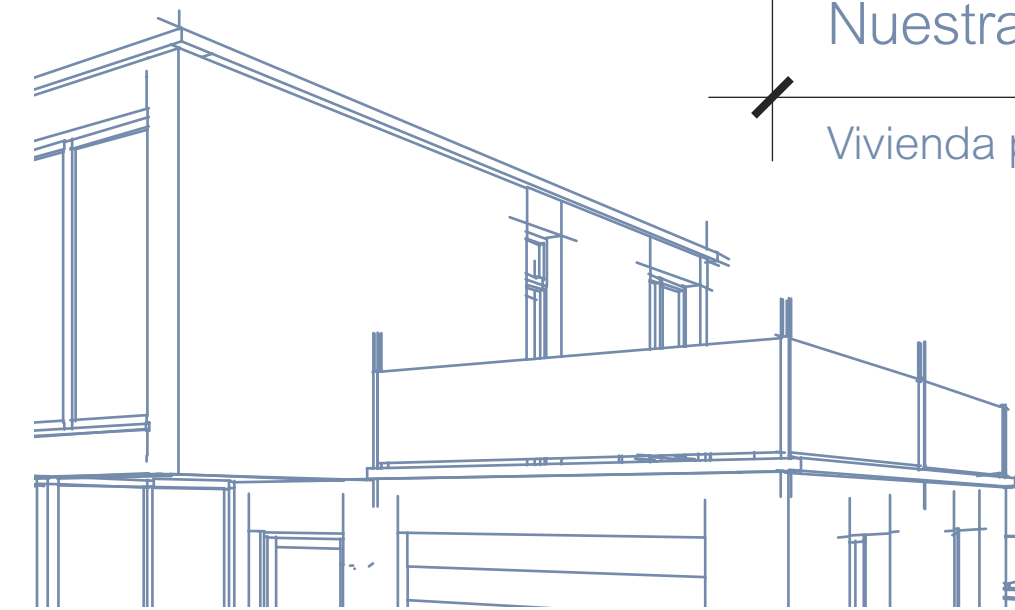
De acuerdo a la Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes emitida el 7 de junio de 2023, hemos iniciado la comercialización de las viviendas vacantes en la promoción 32 VPO en San Juan de Rompeolas de Santurtzi (B-124) mediante la adjudicación directa, sin necesidad de sorteos siempre que se cumplan los requisitos normativos exigidos para la adquisición de una vivienda protegida.

A 31 de diciembre de 2023, Visesa dispone de viviendas en adjudicación directa en los siguientes municipios: Iruña de Oca, Vitoria-Gasteiz (Salburua y Zabalzana), Bilbao (Zorrotzaurre), Santurtzi, Eskoriatza, Arrasate y Beasain.

#### Constitución de Comunidades de Propietarios/as

En el plazo aproximado de 3 semanas desde el inicio de la escrituración, Visesa inicia el proceso para la constitución de la Comunidad de Propietarios/as para la gestión y administración de las personas propietarias de todas aquellas cuestiones que afecten a su comunidad.

En 2023, hemos constituido la Comunidad de Propietarios/as de la promoción Arrasate – Zerrajera 63 VPO, facilitando así a las personas usuarias la puesta en marcha del edificio.



#### 4.2.3.2 Comercialización elementos libres: locales, garajes y trasteros

		Año 2023			
		Contratos		Escrituras	
		CV	AROC	CV	Ejer AROC
<b>Locales</b>	Araba/Álava	1	2	1	-
	Bizkaia	2	7	2	7
	Gipuzkoa	-	1	-	-
	<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>Garajes + trasteros</b>	Araba/Álava	13	12	12	5
	Bizkaia	31	20	29	5
	Gipuzkoa	23	18	24	7
	<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>17</b>
<b>Total</b>		<b>70</b>	<b>60</b>	<b>68</b>	<b>24</b>
			<b>130</b>		<b>92</b>

\*CV: Compraventa. AROC: Arrendamiento con opción a compra.

#### Locales

##### Contratos firmados

Hemos formalizado 3 contratos de compraventa de locales: 1 en Araba/Álava y 2 en Bizkaia.

A su vez, hemos firmado 10 contratos de arrendamiento con opción a compra (AROC) (2 en Araba/Álava, 7 en Bizkaia y 1 en Gipuzkoa).

##### Escrituras

Hemos escriturado 10 locales: 1 en Araba/Álava y 9 en Bizkaia, de éstos, 7 proceden de ejercicios de opción a compra AROC.

#### Garajes y trasteros

##### Contratos firmados

Hemos firmado 67 contratos de compraventa de garajes y trasteros (13 en Araba/Álava, 31 en Bizkaia y 23 en Gipuzkoa); asimismo, se han firmado 50 contratos de arrendamiento con opción a compra AROC de garajes (12 en Araba/Álava, 20 en Bizkaia y 18 en Gipuzkoa).

##### Escrituras

Hemos escriturado 82 garajes y trasteros: 65 han sido compraventas directas (12 Araba/Álava, 29 Bizkaia y 24 Gipuzkoa), y 17 ejercicios de opción a compra procedentes del AROC (5 Araba/Álava, 5 Bizkaia y 7 Gipuzkoa).

#### Comercialización de locales, garajes y trasteros

Los locales, garajes y trasteros ubicados en nuestras promociones los comercializamos tanto directamente desde Visesa y como a través de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que nos dan soporte.

En 2023, han trabajado con nosotros/as 9 APIs: Bidebi (Basauri), Inmobiliaria del Valle del Deba/Aukera Inmobiliaria (Eibar), Inmobiliaria y servicios de Duranguesado (Durango), Bermeo Inmobiliaria Bai (Bermeo), Iruñalan (Llodio), Macías (Gernika), Kasetas (Basauri), Etorki Etxeak (Derio), e Inmobiliaria Montse (Mutriku).

#### Comunicación con la clientela

Hemos llevado a cabo 424 notificaciones de adjudicación de viviendas y elementos libres tanto en venta como en AROC, hemos gestionado la renuncia de 217, y hemos concertado 680 citas.

#### Relación con la ciudadanía

Hemos dado respuesta a 2.736 consultas/sugerencias recibidas a través del correo electrónico de Visesa. (610 correspondientes a Araba/Álava, 971 a Bizkaia, 1.095 a Gipuzkoa y 60 a todo el ámbito autonómico).

#### 4.2.4

### POSVENTA: CONTINUAMOS CERCA DE TI

Las incidencias técnicas son aquellas relacionadas con aspectos constructivos, acabados o funcionamiento que presentan las personas propietarias una vez entregada la vivienda.

En nuestro Servicio de Atención Posventa trabajamos para garantizar su resolución y establecer las acciones necesarias para evitar su repetición.

Disponemos de 2 canales para su recepción:

- † Call Center: hemos recibido un total de 1.931 llamadas con un nivel de servicio del 95 % en el año 2023.
- † Sap@visesa.eus: hemos recibido 2.356 correos electrónicos este último año.

La actividad del área de posventa se centra principalmente en la atención y gestión de las incidencias técnicas presentadas por los/as propietarios/as tras la entrega de la vivienda. En 2023, hemos realizado otras importantes tareas como: atención a una demanda de una Comunidad de Propietarios/as, firma de 2 acuerdos con 2 Comunidades, elaboración de 5 informes de imputación de responsabilidades, presentación de 8 demandas contra agentes de la construcción, firma de 8 acuerdos indemnizatorios con agentes de la construcción, finalización de reparaciones especiales en 3 promociones, y revisión de 4 proyectos básicos.



## 4.3 NUESTROS PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y DE REHABILITACIÓN URBANA

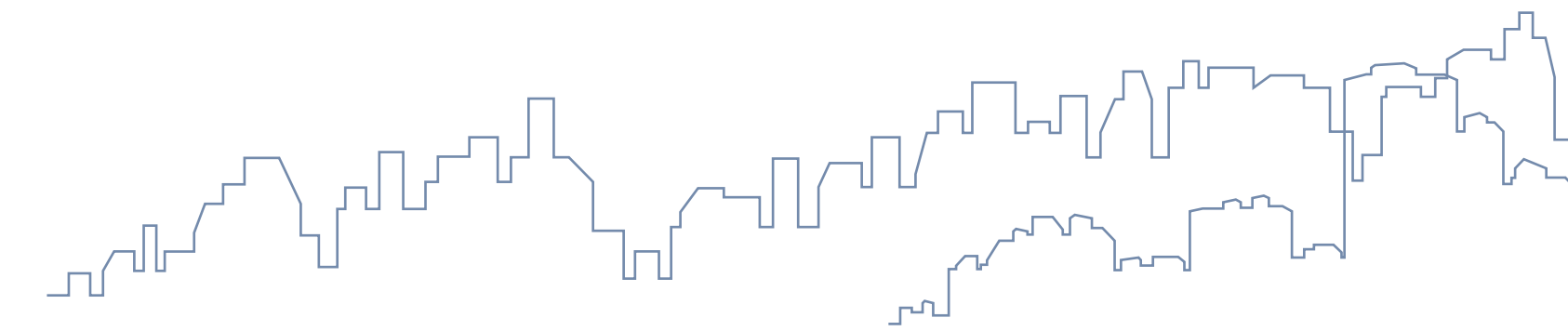
### 4.3.1 ZORROTZAURRE

Ubicada estratégicamente frente San Ignacio y Deusto, Zorrotzaurre emerge como un emblema de sostenibilidad y revitalización urbana en Bilbao. Esta península, ahora convertida en isla desde 2018 gracias a la apertura del Canal de Deusto, representa un modelo de recuperación urbana con un fuerte compromiso con la sostenibilidad ambiental y social.

Con un área de 838.781,25 m<sup>2</sup>, Zorrotzaurre ha sido planificada para combinar usos residenciales, comerciales y recreativos, asegurando un desarrollo urbano compacto y favoreciendo la movilidad sostenible. Destaca su diseño urbano inclusivo, ya que dos tercios de la zona se dedicarán a espacios públicos, con extensas áreas verdes y equipamientos de uso comunitario, abarcando desde educación hasta cultura.

El proyecto incluye aproximadamente 5.550 viviendas, la mitad de ellas bajo protección pública, con 945 viviendas protegidas promovidas por Visesa y 344 por el Gobierno Vasco, haciendo hincapié en la accesibilidad y diversidad.

El desarrollo de Zorrotzaurre lleva aparejados una serie de impactos positivos en su entorno:

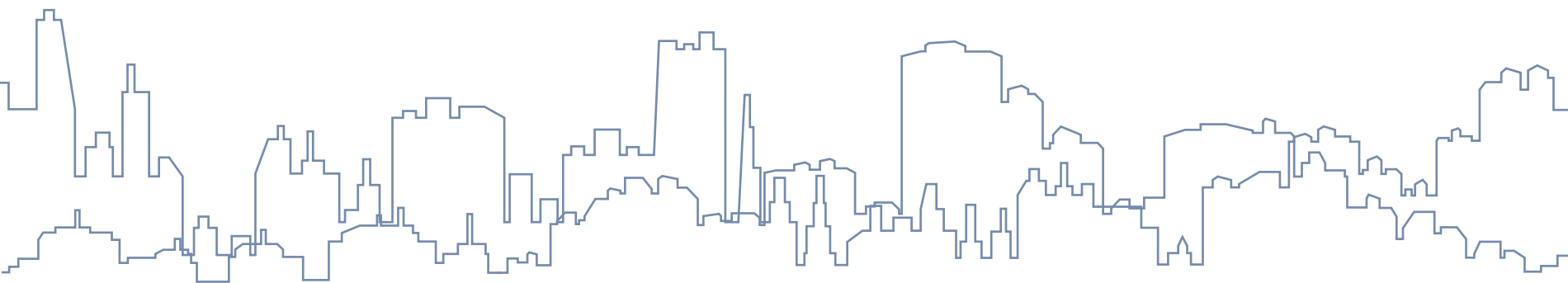


#### Impacto económico:

- † Catalizador de nuevas actividades: Zorrotzaurre impulsa la creación de nuevas actividades económicas y de ocio, como la sede de IDOM y la clínica IMQ.
- † Innovación tecnológica: se establecerá el primer parque tecnológico urbano de España en la isla.
- † Centro creativo: la isla se está transformando en un núcleo de creatividad con actividades culturales y artísticas en sus espacios industriales reacondicionados.
- † Generación de empleo: según un estudio de Visesa (2013), se estiman 3.377 empleos directos en construcción y edificación, y entre 1.800-2.100 en urbanización, además de 2.373 empleos indirectos, sumando un total de 5.741 empleos.
- † Retorno fiscal: la inversión generará un retorno fiscal aproximado del 53% a las Administraciones Públicas, equivalente a 678 millones de euros, según un informe de la CEOE (2013).

#### Impacto social:

- † Participación ciudadana: la comunidad local está involucrada activamente en el proceso de renovación de Zorrotzaurre.
- † Mejora y revalorización del barrio: el proyecto mejora la imagen del barrio y aumenta el valor de las viviendas reformadas.
- † Viviendas accesibles: el 50% del parque de vivienda será de protección pública, garantizando accesibilidad.
- † Fomento del espacio peatonal: creación de zonas recreativas junto a la ría y valorización del transporte público, incluyendo un tranvía en la isla.



**Impacto medioambiental:**

- † Recuperación de suelos contaminados: limpieza y rehabilitación de áreas contaminadas previamente.
- † Prevención de inundaciones: medidas para reducir el riesgo de inundaciones en Zorrotzaurre y áreas vecinas.
- † Regeneración de la ría: creación de un paseo de ribera revitalizando el margen de la ría.
- † Reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>: disminución del 90% en emisiones de CO<sub>2</sub>, ya que todas las viviendas cumplen con los estándares NZEB (Edificios de Casi Cero Energía).

En el año 2023 se han producido los siguientes hitos:

- † Se ha aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada 2.
- † Se ha obtenido la calificación provisional conforme al Decreto de Habitabilidad de la parcela RD-6 perteneciente a la UE1 de 66 VPOa tras solicitar anulación de la anterior calificación.
- † Se ha alcanzado un acuerdo con Gobierno Vasco para adjudicar a Visesa la RZ-16 a cambio de asumir la totalidad de las cargas de urbanización de la parcela.
- † Se ha publicado la licitación para contratar el equipo facultativo que redacte el proyecto y dirija las obras de la promoción de 111 VPOa en la parcela RZ-16 perteneciente a la AI2.
- † Se ha enajenado la parcela RD-3 (117 VPT) a Construcciones Amenabar por importe de 8.000.700 euros, que serán destinados a desarrollar nuevos proyectos de vivienda protegida en alquiler.

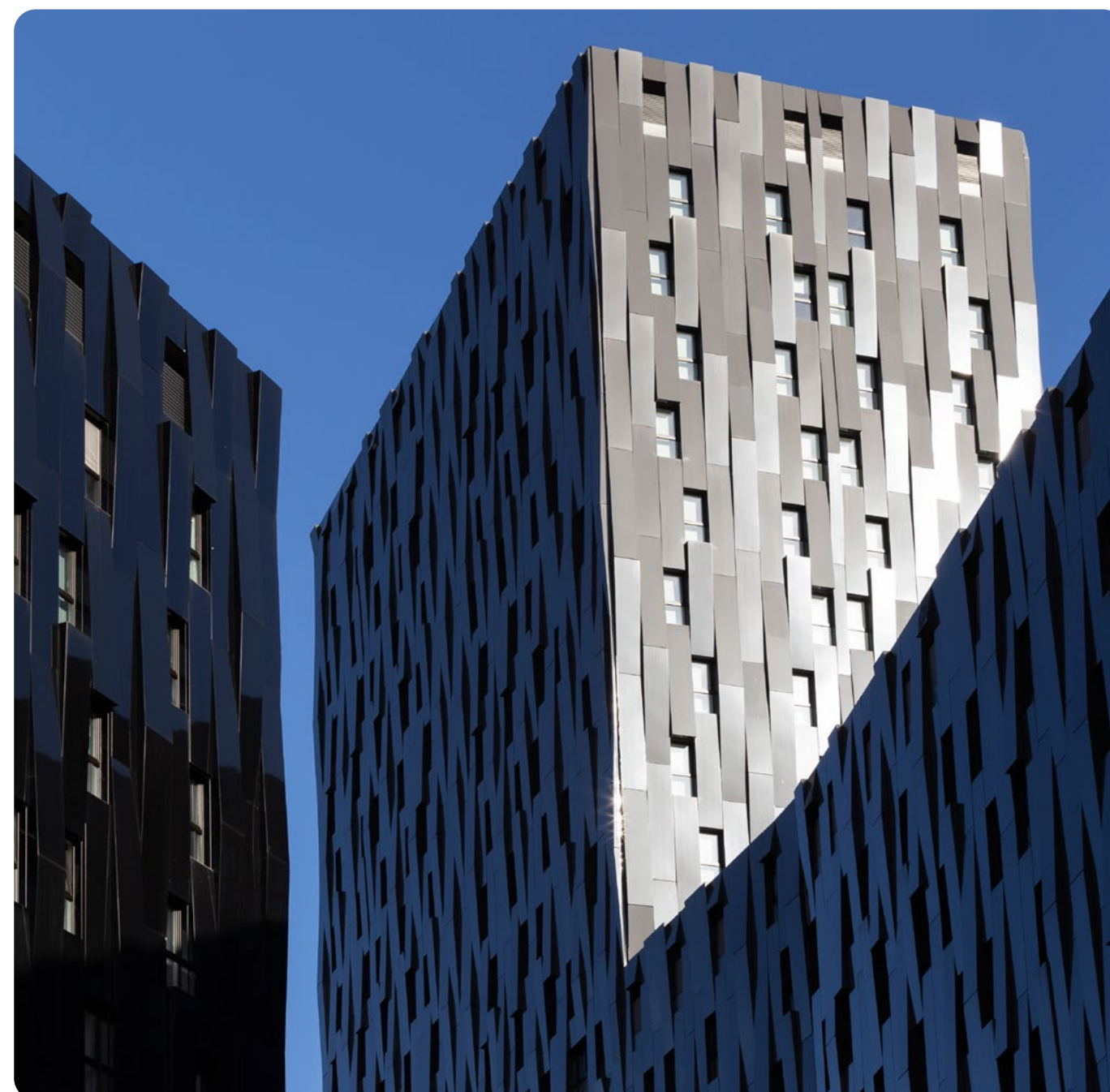
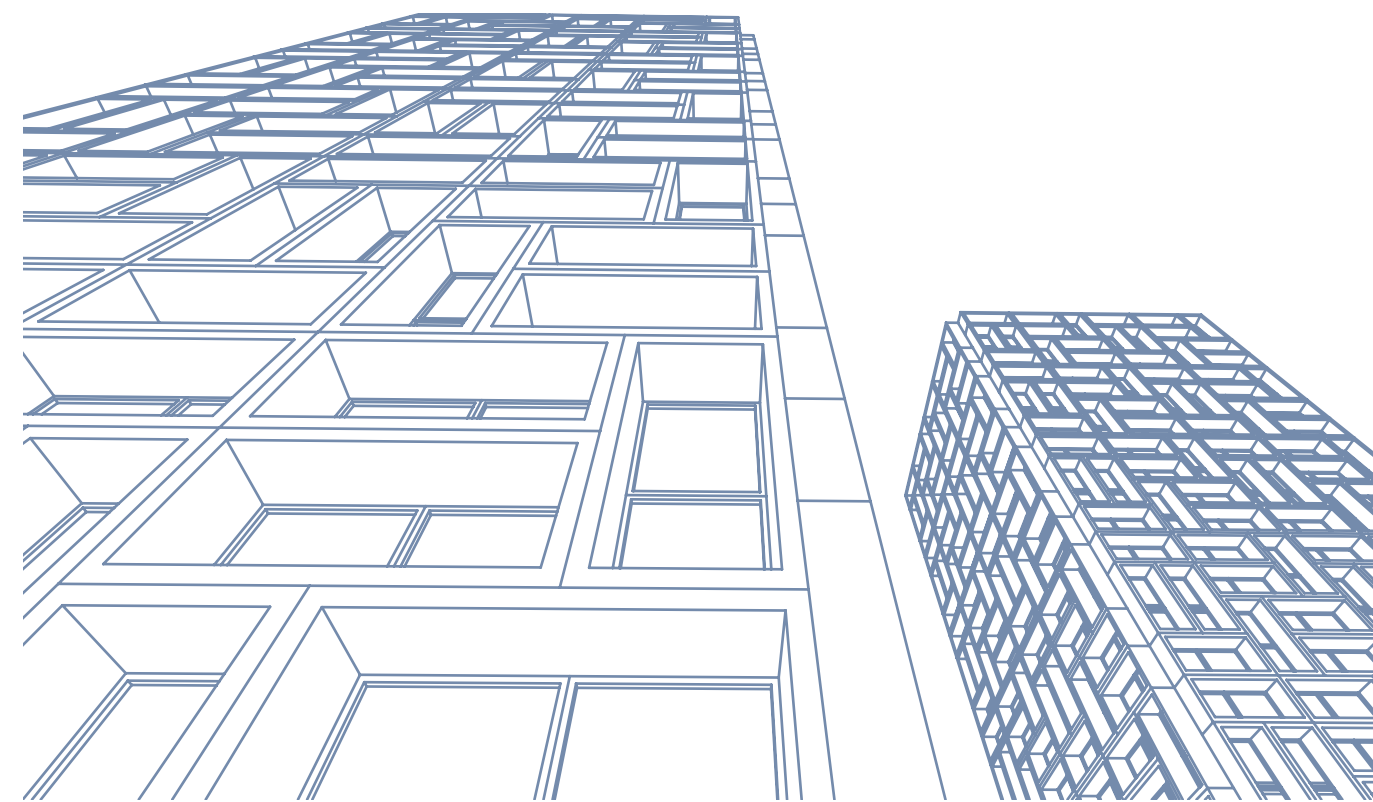


**Puente de San Ignacio**

El puente de San Ignacio, que une el barrio del mismo nombre con la isla de Zorrotzaurre sobre la ría, es el primer puente promovido por Visesa. Ha sido un proyecto singular, ya que nuestra actividad principal es la promoción de vivienda protegida en alquiler.

El puente salva una luz de 75 metros y tiene una anchura de tablero de 28 metros que sirve de soporte para el tránsito peatonal y de vehículos. La estructura del puente es mixta, hormigón-acero, haciendo referencia este último a la tradición siderúrgica de Bilbao. El puente queda configurado por dos arcos rebajados simétricos que arrancan bajo el tablero en los estribos y se elevan en su tramo central hasta 3 metros.

Tras su puesta en servicio, el puente de San Ignacio unirá ambos lados de la ría facilitando el acceso a la isla tanto para el tránsito de peatones como para el tráfico rodado.



#### 4.3.2 BOLUETA

Ubicado en el Área de Reparto 421 de Bilbao, Bolueta representa un proyecto clave de renovación urbana y medioambiental, transformando un área industrial en desuso en un espacio residencial enriquecedor para la ciudad.

El desarrollo en Bolueta conlleva beneficios en aspectos medioambientales, económicos y sociales.

Desde el punto de vista medioambiental, se recupera un suelo altamente alterado para nuevo uso residencial, se crean espacios al aire libre y un paseo de ribera, así como se promueve el uso del transporte colectivo, peatonal y en bicicleta. En términos constructivos, los proyectos de Visesa destacan por el ahorro energético y el uso de materiales naturales y sostenibles.

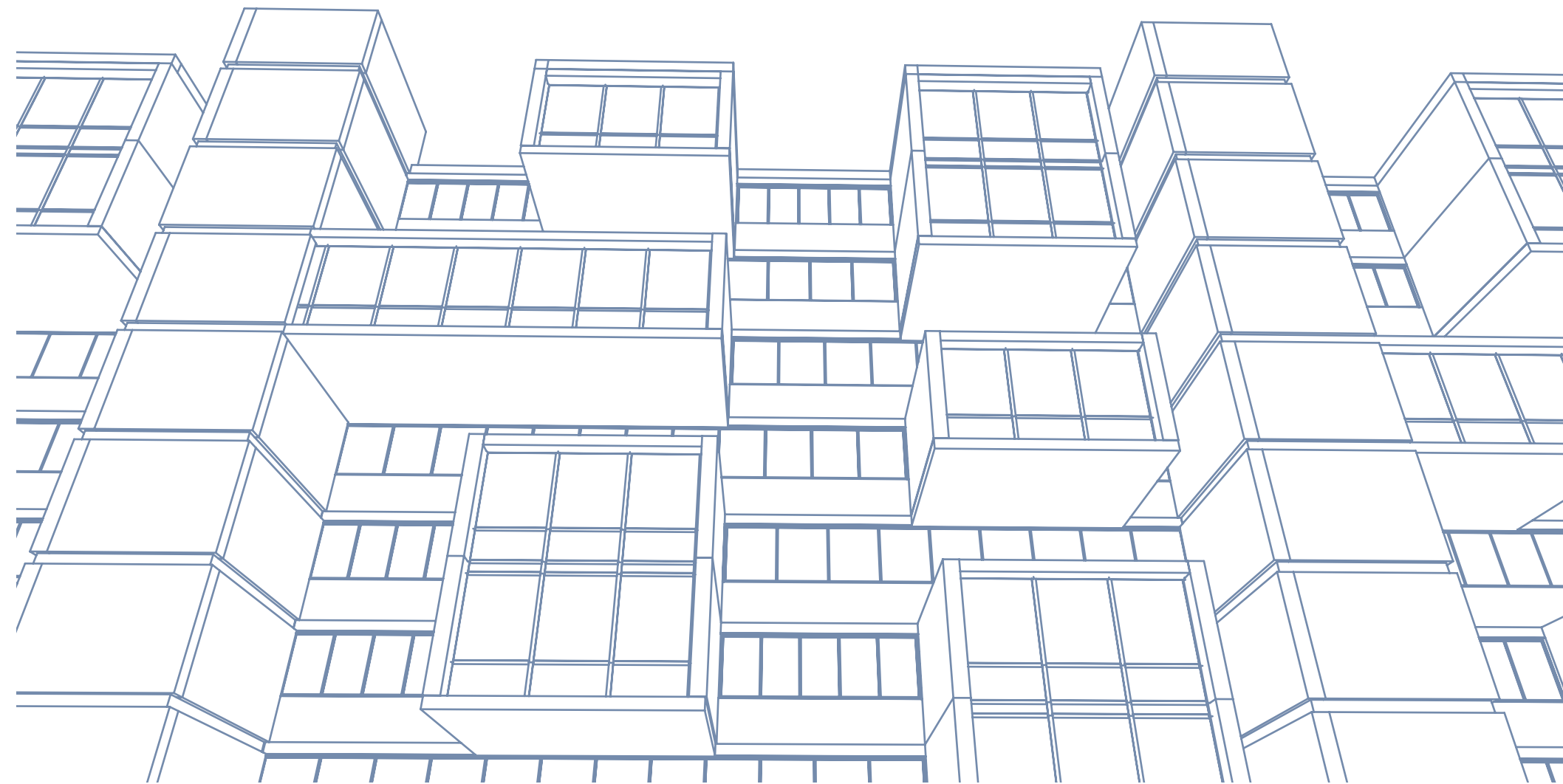
La concepción de los edificios también impacta económicamente, ya que las viviendas logran un gasto mínimo o nulo en calefacción durante todo el año, reduciendo el consumo en un 75% y alcanzando una calificación energética A. Además, la compacidad del diseño optimiza los gastos de mantenimiento de elementos comunes.



Este proyecto también enfatiza su carácter social, con 680 de las 1.100 viviendas previstas desarrolladas por las Administraciones Públicas y bajo regímenes de protección pública.

En Visesa hemos edificado dos promociones en Bolueta: una con 108 viviendas de protección oficial en venta + 63 viviendas sociales en alquiler, y otra con 190 viviendas protegidas en venta, ambas construidas bajo los estándares de PassivHaus. En 2023, se ha avanzado en la construcción de una tercera promoción con 144 viviendas de protección oficial en alquiler, y tenemos en proyecto otras 175 viviendas protegidas también en alquiler.

En el año 2023, hemos publicado la licitación y adjudicado las obras de la promoción de 144 viviendas de protección oficial en las parcelas 3A-3B; ejecución que se ha iniciado en el mes de octubre.



### 4.3.3

## SESTAO VEGA-GALINDO

El Área de Suelo Urbano Residencial Vega-Galindo se ha diseñado para impulsar la reestructuración y revitalización de una zona residencial degradada de Sestao, ofreciendo también suelo para vivienda de protección pública.

El proyecto de Sestao Vega-Galindo se caracteriza por su fuerte enfoque social, que incluye la sustitución de infravivienda por viviendas dignas, la reorganización de las infraestructuras de transporte para mejorar los accesos y la conexión con Sestao y municipios vecinos; y la revitalización de la Campa de San Francisco, una zona de esparcimiento junto a la ría de Bilbao.

Desde el punto de vista medioambiental, el proyecto destaca por la mejora del entorno de la ría del Galindo, recuperando su ribera para el disfrute público, la descontaminación de suelos industriales y la urbanización de 5.700 m<sup>2</sup> en la UE1.

En la zona conocida como “La Punta”, se planea la construcción de un total de 1.351 viviendas, de las cuales 625 corresponden a Visesa, divididas en dos Unidades de Ejecución (UE1 y UE2), con 946 de estas viviendas bajo protección. En la UE1, ya hemos promovido 163 viviendas protegidas, y en 2023 seguimos construyendo otras 180 viviendas de protección oficial en alquiler. La UE2, por otro lado, está en proceso de redefinición.

En el año 2023, se ha publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el inicio de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.





#### 4.3.4 SMARTENCITY

El Proyecto Europeo SmartEnCity es un programa financiado por la Comisión Europea a través del programa H2020, en el que un consorcio de 38 socios, procedentes de seis países y cinco ciudades, compartimos la visión de hacer realidad las ciudades inteligentes libres de CO<sub>2</sub> en Europa.

En este contexto, Vitoria-Gasteiz ha servido como “ciudad faro”, aplicando de manera integrada soluciones en eficiencia energética, transporte y TICs. Visesa ha actuado como coordinadora local, y ha tenido como socios locales al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y CEA, Giroa – Veolia, el Ente Vasco de Energía (EVE) y la Corporación Mondragón. Tecnalia ha sido el coordinador europeo del proyecto.

En el caso de Vitoria-Gasteiz, se ha materializado mediante la rehabilitación energética del barrio de Coronación. Este proyecto, que se considera una actuación de referencia para convertir Vitoria-Gasteiz en una ciudad más verde, neutra en carbono y que potencie los recursos y economía locales, comenzó en 2016 y su parte operativa finalizó en 2022. Ha supuesto una oportunidad para mejorar la calidad de vida de los/as vecinos/as del barrio de Coronación, puesto que ha logrado 26 edificios (302 viviendas) rehabilitados y conectados a la nueva red de calor de biomasa, así como la renovación de calles y plazas.

Visesa ha trabajado durante los 6 años de duración del proyecto como “promotora delegada” en representación de las Comunidades de Propietarios/as; a través de este rol, gestionó, contrató, supervisó, y financió el correcto diseño y ejecución de los trabajos de rehabilitación, entregando el producto final “llave en mano”, cobrándoles el coste de la inversión menos las subvenciones. Además, ha realizado las gestiones administrativas para las ayudas (específicas y regulares) a modo de “ventanilla única” facilitando los trámites a las personas beneficiarias.



El proyecto SmartEnCity ha aportado numerosos beneficios a los vecinos y vecinas.

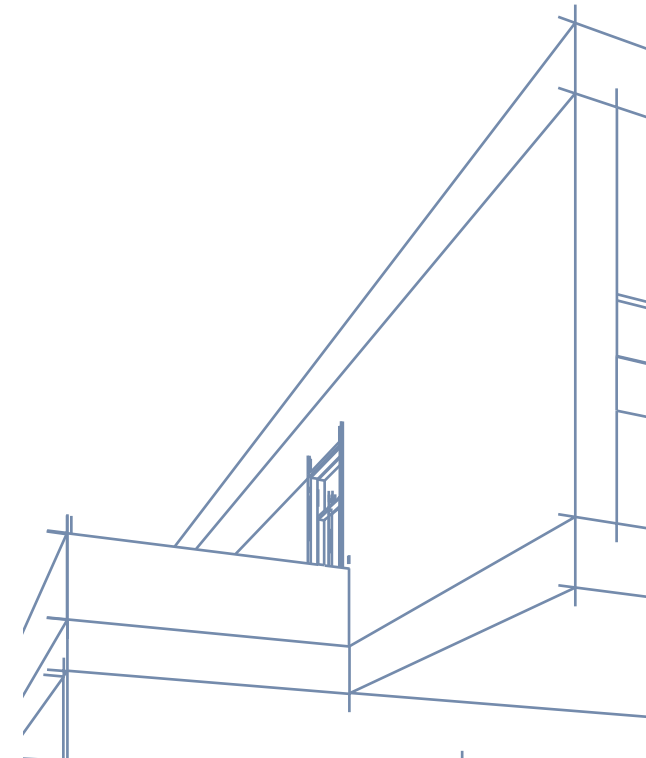
Social y económicamente, destaca la mejora de confort de las viviendas, con un ahorro de hasta el 50% en el consumo de calefacción, lo que se traduce en un ahorro económico del 15-20% en las facturas. Este proyecto ha contribuido a la mejora de la imagen del barrio y a la revalorización de las viviendas reformadas, a la vez que ha sido generador de un efecto tractor para nuevas rehabilitaciones en otros edificios.

Desde un punto de vista medioambiental, todas las viviendas rehabilitadas disponen de la Certificación Energética A, lo que refleja una reducción del 50% en la demanda energética de calefacción y una disminución del 90% en las emisiones de CO<sub>2</sub>. Además, se ha realizado un cambio en el suministro de energía, reemplazando el gas por fuentes renovables de biomasa local, alimentando así el sistema de agua caliente y calefacción a través de la nueva Red de Calor.

Económicamente, el proyecto ha sido beneficioso para las personas propietarias de las viviendas rehabilitadas gracias a las subvenciones de la Comisión Europea, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el Gobierno Vasco, adaptadas según los ingresos. También ha generado beneficios para la comunidad local a través de la creación de empleo y reversión fiscal.

Durante este año 2023, hemos acompañado a las personas beneficiarias en las gestiones para la concesión de las ayudas regulares de Gobierno Vasco y de Ensanche 21. Asimismo, hemos mantenido la atención a todos los vecinos y vecinas del barrio relativas a este proyecto.

Por otro lado, se han concluido las obras de reforma del eje de la calle Aldabe, un compromiso del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en el marco de SmarEnCity.



## 4.4 FONDOS NEXT

Con base en el convenio firmado entre Visesa y el Gobierno Vasco en 2022, desde junio de ese mismo año desarrollamos las funciones de Oficina de Rehabilitación y de entidad colaboradora para la gestión de las ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas privadas, financiadas por la Unión Europea a través de los Fondos Next Generation y canalizadas a través del Gobierno de España (entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - MITMA) y del Gobierno Vasco.

Los programas que gestionamos en Visesa anteriormente citados son:

**Programa 3 Next:** Actuaciones de mejora energética a nivel edificio (con especial atención a la envolvente edificatoria) en edificios plurifamiliares y viviendas unifamiliares/bifamiliares.

**Programa 4 Next:** Actuaciones de mejora en eficiencia energética de viviendas particulares ubicadas en edificios plurifamiliares y viviendas unifamiliares/bifamiliares.

**Programa 5 Next:** Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

**Programa 6 Next:** Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

Detallamos a continuación las actuaciones de Visesa financiadas por el Programa 6 de los Fondos Next y las actuaciones en reserva:

### Actuaciones de Visesa financiadas por los Fondos Next

- † Salburua 152 VPOa- Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
- † Salburua 166 VPOa - Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
- † Amurrio 60 VS - Amurrio (Araba/Álava)
- † Amurrio 42 VS - Amurrio (Araba/Álava)
- † Sestao 180 VPOa - Sestao (Bizkaia)
- † Sarrikobaso 68 VPOa - Getxo (Bizkaia)
- † Venancios 54 VPOa - Getxo (Bizkaia)
- † Barakaldo 108 VPOa - Barakaldo (Bizkaia)
- † Santurtzi 42 VS - Santurtzi (Bizkaia)
- † Sopela 24 VPOa - Sopela (Bizkaia)
- † Hondarribia 66 VPOa - Hondarribia (Gipuzkoa)
- † Zumarraga 36 VS + 72 VPOa - Zumarraga (Gipuzkoa)
- † Orío 46 VPOa - Orío (Gipuzkoa)
- † Urretxu 24 VPOa - Urretxu (Gipuzkoa)

### Actuaciones en reserva

- † Ituribarri 58 VPOa – Getxo (Bizkaia)
- † Bolueta RE-3 144 VPOa – Bilbao (Bizkaia)
- † Cortes 23 VS – Bilbao (Bizkaia)
- † Asu 33 VPOa – Sopela (Bizkaia)
- † Egazelai 36 VPOa – Eibar (Gipuzkoa)
- † Salberdin R-9 91 VPOa – Zarautz (Gipuzkoa)

**14 promociones -1.140 viviendas**  
**Subvención estimada: 48.580.000 €**

**6 promociones – 385 viviendas**  
**Subvención estimada: 17.363.569 €**

VS: Vivienda social en alquiler; VPOa: Vivienda de protección oficial en alquiler

El año 2023 ha sido un año de intensa actividad en la gestión de las ayudas Fondos Next: hemos atendido 813 citas presenciales y 10.606 llamadas telefónicas; asimismo, hemos recibido 1.238 solicitudes de ayudas, correspondientes a 4.067 viviendas.



# Innovamos para avanzar

Los tres pilares fundamentales hacia los cuales enfocamos la innovación en Visesa son la digitalización, la industrialización y la sostenibilidad. Estas tres temáticas están llamadas a ser palancas transformadoras de todos nuestros procesos en aras de lograr un parque de vivienda más sostenible y adaptado a las necesidades de la ciudadanía demandante de vivienda, al tiempo que mejorar la eficiencia de Visesa en nuestro desempeño como sociedad pública.

Así, la innovación en Visesa se orienta hacia 4 ámbitos:

## 5.1 INNOVACIÓN INTER-COLABORATIVA

La colaboración intradepartamental e interinstitucional son fundamentales para lograr el objetivo de poner a disposición de la ciudadanía viviendas asequibles. Para ello, trabajamos conjuntamente en los siguientes equipos:

- † **Viceconsejería de Vivienda:** Coordinación conjunta de Alokabide + Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura + Visesa.
- † **Comités transversales:** Comité de Alquiler + Comité de suelo.

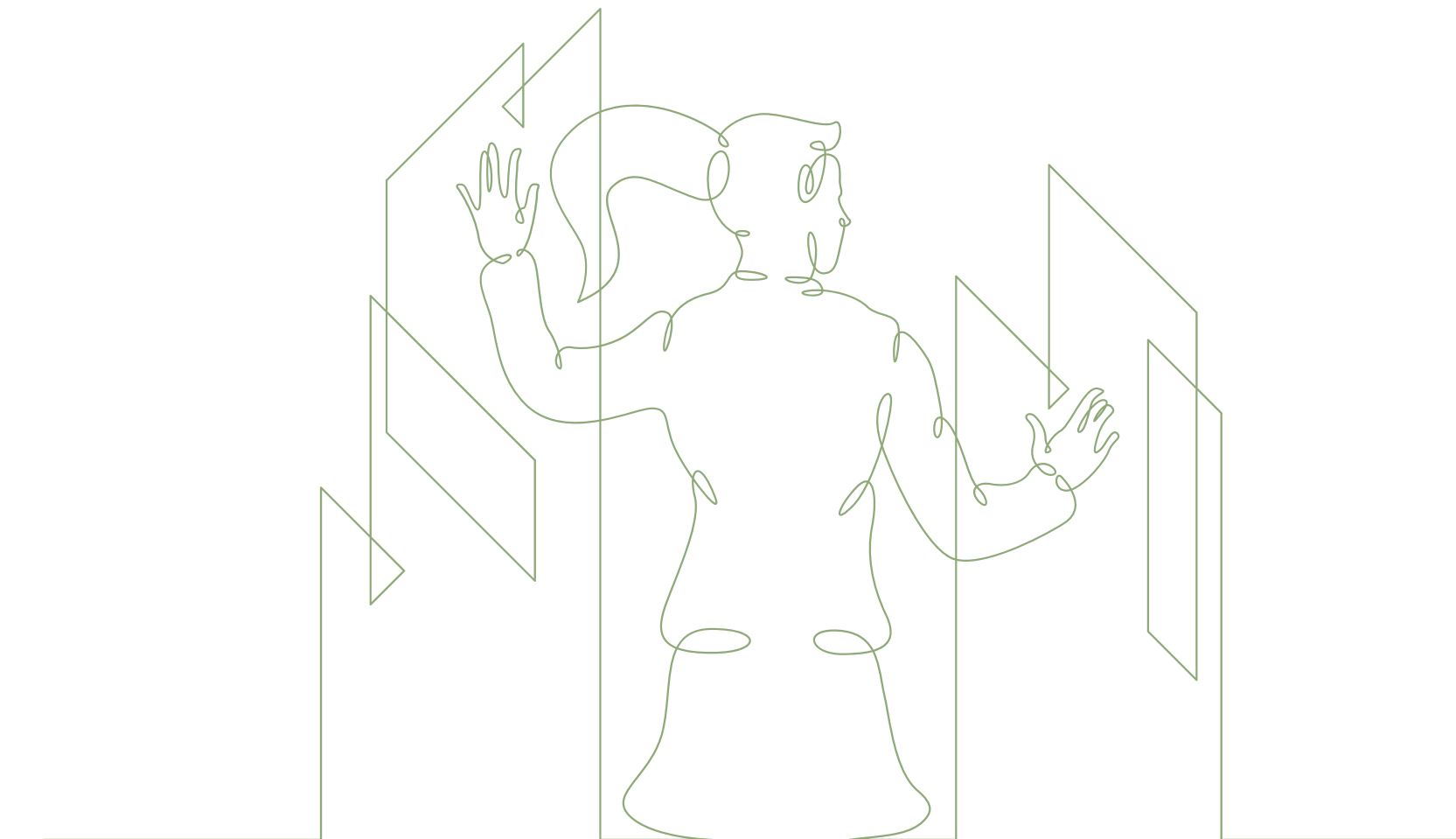


## 5.2 INNOVACIÓN EN GESTIÓN

De forma permanente, en Visesa hemos buscado diferentes fórmulas para poner viviendas protegidas a disposición de la ciudadanía: pliego para una promoción bajo la fórmula de cooperativa en cesión de uso, pliego de enajenación de suelo con pago parcial voluntario de suelo, arrendamiento con opción a compra (AROC), pliego abierto de captación de suelo o explorar la posibilidad de colaborar con un co-housing.

En el marco de la digitalización, en Visesa hemos implantado las sistemáticas BIM y BMS; que se desarrollan a continuación en el punto de Digitalización.

Por otro lado, la prestación de servicios energéticos a las Comunidades de Propietarios/as en las promociones de Ludio/ Llodio y Salburua es otra de las iniciativas innovadoras en gestión, que desarrollamos en el punto 5.2.2.



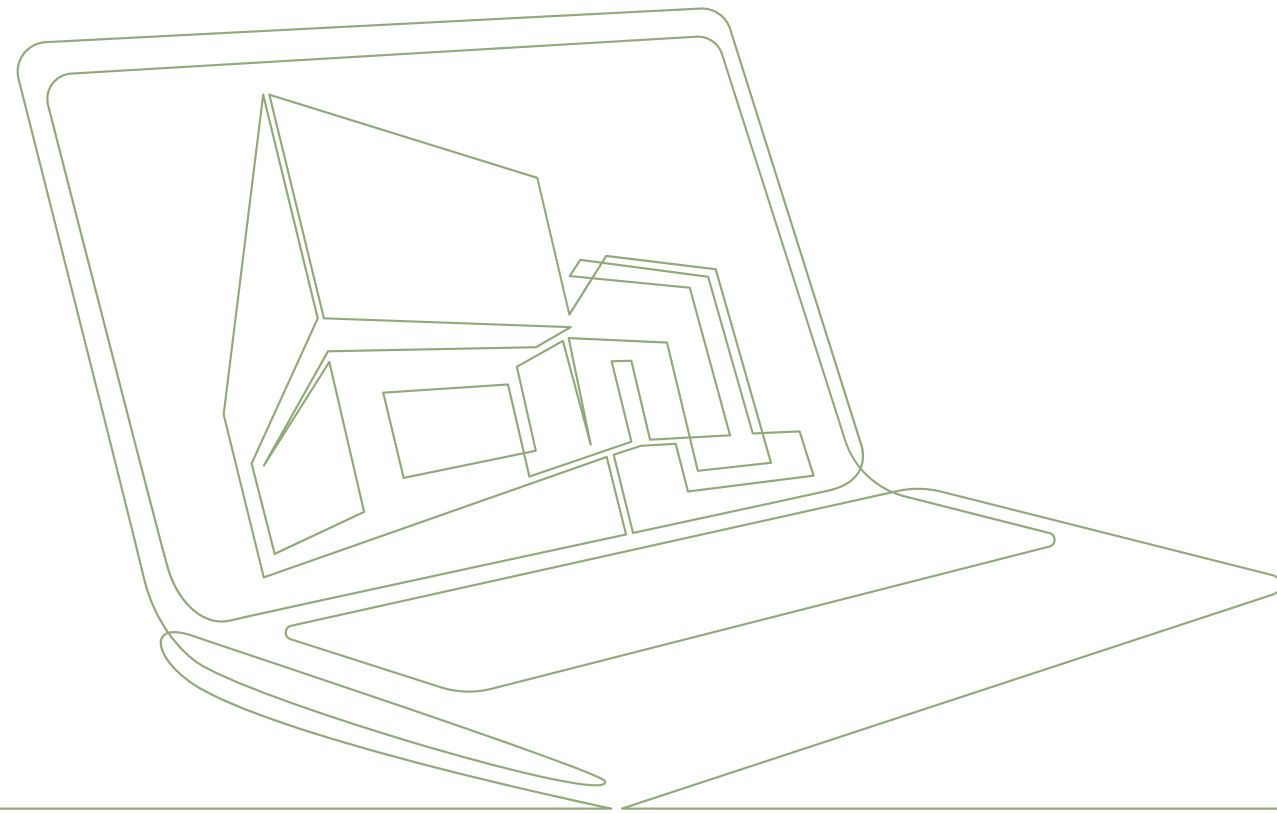
### 5.2.1 DIGITALIZACIÓN

El proceso de digitalización deriva del Plan Director de Vivienda 2021-2023, que busca fortalecer el tejido empresarial y su potencial de generación de valor añadido mediante el desarrollo de la industrialización y la digitalización, y que tiene por objetivo no sólo digitalizar la producción de viviendas, sino generar un nuevo paradigma de trabajo basado en los valores de cooperación, certidumbre y eficiencia, y que abarque todo el ciclo de vida del edificio.

#### 5.2.1.1 BIM

Como entidad pública y desde el liderazgo de la administración, buscamos ser punta de lanza en el fomento del uso del BIM.

Desde hace años, llevamos a cabo un proceso paulatino de implantación de la metodología BIM en nuestra actividad productiva de promoción:



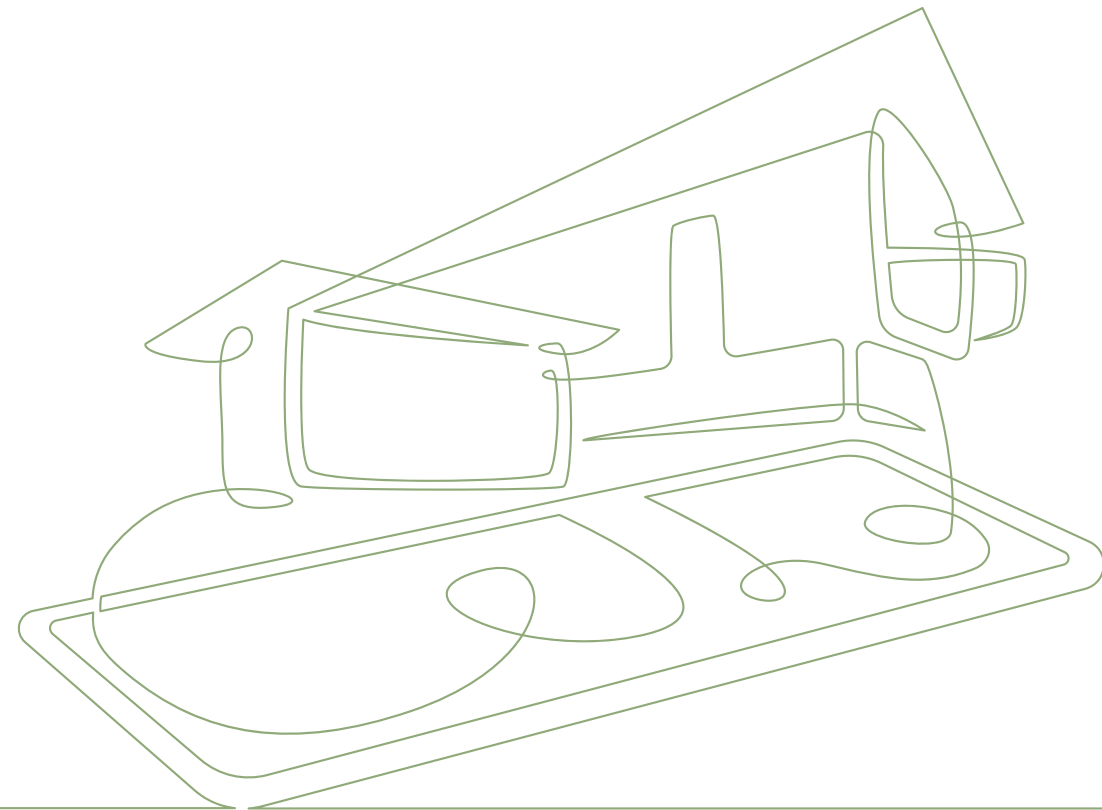
- † **Año 2016:** primeros contrastes metodología BIM a través de la puesta en marcha varios pilotos en diferentes fases del proceso de promoción (análisis de viabilidad, suelo, proyecto, obra, etc.) para determinar el alcance y la potencialidad de esta metodología de trabajo.
- † **Año 2017:** inicio de un proceso de coordinación con Alokabide y la Dirección de Vivienda. Los primeros pasos se concretan en un Diagnóstico de Necesidades y en la definición de un borrador de Plan de Implantación.
- † **Año 2018:** lanzamientos grupos de trabajo comisión BIM EUSKADI. Participamos en la comisión como miembro del Grupo de Trabajo de Coordinación (GT0), y formamos parte de los diferentes grupos de trabajo específicos que se constituyen.
- † **Año 2019:** Barakaldo 108 VPOa. Licitamos la primera promoción con requisitos BIM incluidos como exigencia en sus pliegos técnicos (no como mejoras valorables, como hasta esa fecha). Esta promoción se erige como proyecto piloto de Visesa para la aplicación de la metodología BIM.
- † **Año 2020:** proceso colaborativo con Gobierno Vasco y Alokabide. Hemos trabajado con Gobierno Vasco y Alokabide para definir el conjunto de requisitos que responde a las necesidades de todas las partes implicadas y que permite, además, la uniformidad de criterios en futuras licitaciones. Todo ello ha supuesto el punto de partida para la elaboración del Libro BIM de la Vivienda pública en la CAE donde quedan definidos todos los aspectos relativos a la implementación de la metodología BIM en la promoción de vivienda pública en alquiler.

- † **Año 2021:** definición de la 1º versión de EIR (documento que aglutina los requisitos de información que todas las promociones de vivienda pública van a exigir a las empresas licitantes) y BEP (BIM Execution Plan-Plan de Ejecución BIM). Este año marca la línea a partir del cual todas nuestras licitaciones de proyecto y/u obra, se lanzan de manera sistemática con requisitos BIM como exigencia. Para ello, se define un itinerario formativo (interno y externo) que nos permite acompañar en el proceso de asimilación de nuevos modos de trabajo.
- † **Año 2022:** entorno Común de Datos. Visesa implementa un piloto de una plataforma colaborativa que permite tener un repositorio de archivos y documentación siempre accesible y actualizado, llevar el control del estado de los archivos (trabajo en proceso, compartido, publicado, archivado), conservar la trazabilidad de las comunicaciones y visualizar el modelo en 3D, entre otras fortalezas de esta herramienta. Asimismo, dotamos de tabletas a los/as Responsables de Obra para digitalizar los procesos también a pie de obra.
- † **Año 2023:** hemos iniciado el proceso de digitalización de nuestro proceso productivo mediante la implantación de la metodología BIM en la gestión de nuestras promociones de vivienda pública, siempre de manera coordinada con Alokabide y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Este proceso se ha materializado en la adecuación de los pliegos técnicos, requisitos y documentos contractuales, y en el despliegue de las herramientas digitales necesarias para un flujo de trabajo eficiente. Todas nuestras licitaciones cuentan con requisitos BIM y un pre-BEP (BIM Execution Plan-Plan de Ejecución BIM), además de una plantilla para que todos los equipos facultativos adjudicatarios tengan las referencias para completar su trabajo bajo la metodología BIM desde el inicio de la promoción. Continuamos con la formación tanto interna como externa en el uso de la metodología BIM. Por otro lado, hemos definido los requisitos para la futura licitación del Entorno Común de Datos (CDE).



Los beneficios del uso de la metodología BIM en las personas usuarias finales de la vivienda, y en Alokabide como gestora pública de los edificios, son:

- † Mejor planificación y diseño de los proyectos, que se traduce en viviendas más eficientes, funcionales, y adaptadas a las necesidades.
- † Visión clara y realista de la vivienda antes de su construcción, lo que facilita la toma de decisiones y reduce la incertidumbre.
- † Integración de sistemas y tecnologías, mejorando la calidad de vida de las personas residentes y reduciendo los costes de operación.
- † Seguimiento detallado de la construcción y mantenimiento más eficiente, lo que asegura su durabilidad y habitabilidad a largo plazo, así como ahorros para Alokabide.



### 5.2.1.2 BMS

En Visesa, hemos dotado a los edificios de herramientas adecuadas para su monitorización y gestión mediante la integración de sistemas BMS (Building Management System/Sistema de monitorización y gestión integral de los inmuebles).

En el ciclo de vida del edificio, las fases de operación y mantenimiento son especialmente importantes por su mayor alcance temporal y por concentrar gran parte de los impactos económicos y medioambientales. Por ello, Alokabide, encargada de gestionar el edificio en estas fases, ha desplegado “alokabizi”, el marco estratégico hacia un nuevo modelo de vivienda protegida de alquiler social más sostenible, inclusiva y digital. En esta estrategia, son fundamentales dos conceptos interrelacionados: Gemelos Digitales (BIKIA) y el BMS (Building Management System).

Los Gemelos Digitales ofrecen una representación digital completa del edificio, mientras que los BMS se centran en la gestión y control en tiempo real de los sistemas que lo componen; su integración proporciona un enfoque más holístico y eficiente para la construcción y gestión de edificaciones.

De forma generalizada, incluimos en todas las promociones un sistema BMS para el control de diferentes instalaciones.



### 5.2.2 SERVICIOS ENERGÉTICOS

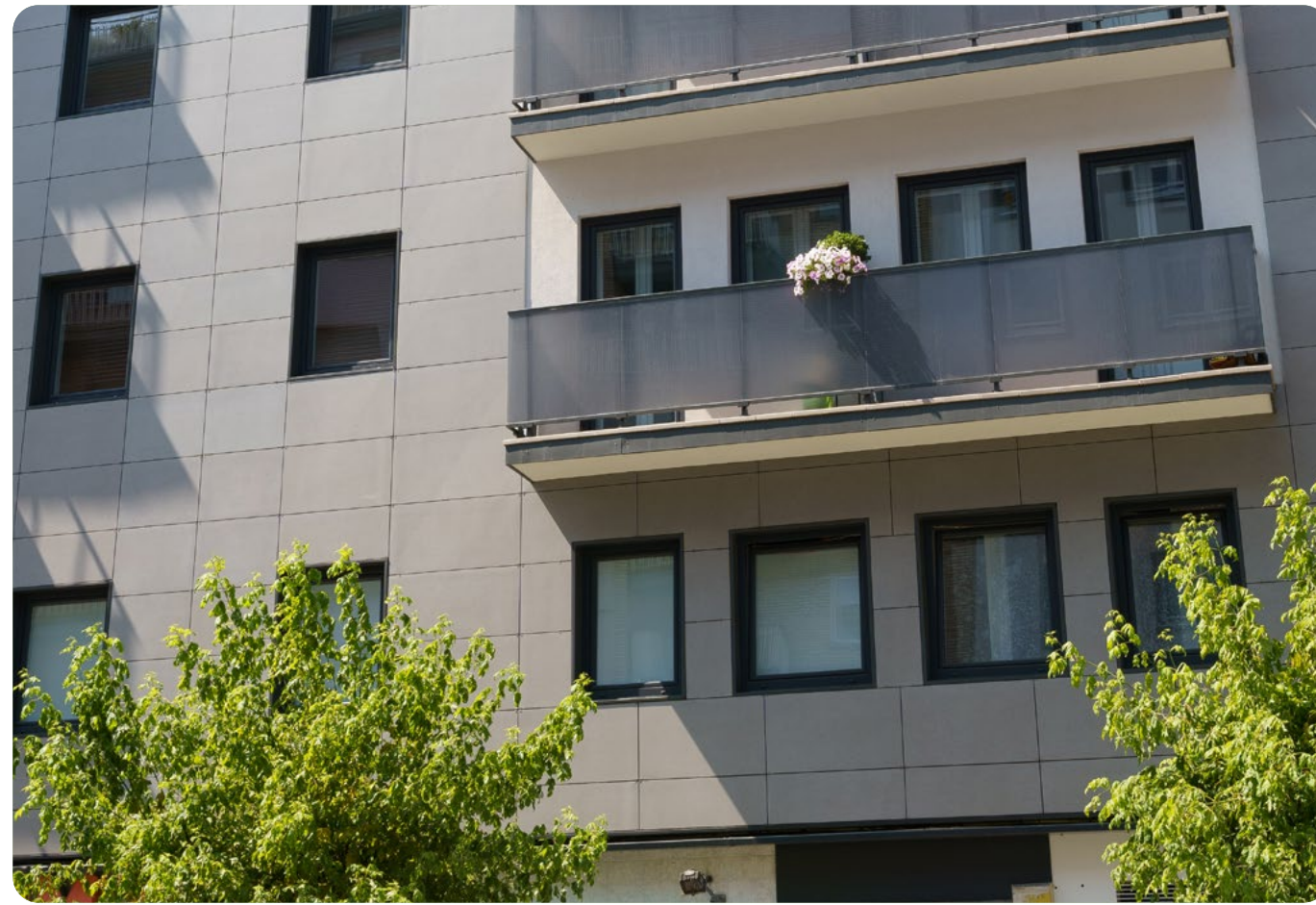
Desde 2012 hasta 2023, hemos llevado a cabo la actividad de prestación de Servicios Energéticos a modo de ESE (Empresa Servicios Energéticos) para las Comunidades de Propietarios/as de las promociones de 242 VPO en Salburua y 103 VPO en Laudio/Llodio, ambas con Calificación Energética A, y dotadas de sistemas de micro – cogeneración de alta eficiencia (generación simultánea de calor y electricidad).

Con el objetivo de minimizar la factura energética y de facilitar la gestión a las personas propietarias de las viviendas, así como de reducir el impacto medioambiental, Visesa ha mantenido la titularidad de los equipos de cogeneración instalados, gestionando la operación y mantenimiento integral de la sala de calderas, así como el correcto suministro de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) hasta 2023.



Este año 2023, se ha cerrado de manera definitiva los procesos de reversión de la titularidad a las Comunidades que comenzaron en los años 2021 y 2022, dándose así por finalizada la actividad de prestación de servicios energéticos. Este proceso, que se ha llevado a cabo con el acompañamiento de Visesa a las comunidades, logra que estas sean independientes en su gestión energética.

Por otro lado, se ha transferido la titularidad de la fachada fotovoltaica de la promoción de 171 viviendas sociales de Salburua (Vitoria-Gasteiz) a Alokabide, gestora del edificio, para que desarrollen un eventual proyecto de autoconsumo en esa comunidad de personas inquilinas. Estas viviendas, promovidas en el marco del proyecto europeo PIMEs, cuentan con una instalación de una micro-red de generación eléctrica y térmica que integra fuentes renovables.



### 5.3

## INNOVACIÓN SOCIAL

La innovación social en Visesa tiene un doble enfoque.

Por un lado, desde la perspectiva de los **proyectos de renovación**, donde SmartEnCity destaca por la mejora de la calidad de vida de las personas a través de la rehabilitación energética de 302 viviendas en Coronación en Vitoria-Gasteiz; así como por el sistema innovador bajo el que, desde Visesa hemos actuado como “promotora delegada” en representación de los/las propietarios/as, y gestionado las diferentes tareas administrativas de ayudas como “ventanilla única”. (Más información en el punto 4.3.4)

Por otro lado, hemos llevado a cabo **procesos de acompañamiento** a las personas usuarias en aquellas promociones con características especialmente innovadoras. Así, tanto en Hondarribia (diferencial por el uso sistema de paneles de madera contralaminada como elemento estructural y la incorporación de medidas de eficiencia energética pasiva), como en Bolueta-Bilbao (edificio residencial Passivhaus), hemos llevado a cabo jornadas de puertas abiertas, talleres y formación orientadas al buen uso de las instalaciones de la vivienda y del edificio.

### 5.4

## INNOVACIÓN EN VIVIENDAS Y PROCESOS

La innovación en vivienda y procesos en Visesa se plantea desde una doble perspectiva:

#### 5.4.1

### INDUSTRIALIZACIÓN

El Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 incluye entre sus directrices la de impulsar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador, e incide de forma específica en la industrialización del sector como estrategia. Por su parte, el Plan Director de Vivienda 2021-2023 también recoge como valores y principios de actuación para el parque edificado la industrialización y digitalización, y explicita como línea estratégica de acción el fomento de la industrialización de los procesos constructivos en edificación.

En esta línea, el pasado 2022 Visesa publicó el Diálogo Competitivo para la investigación de procesos y sistemas industrializados y para la contratación de la redacción de proyecto, dirección facultativa y ejecución de las obras de la promoción de 33 VPOa en Sopela-Asu. Esta Compra Pública de Innovación ha permitido en 2023 hacer un análisis y comparativa de las soluciones innovadoras disponibles en el mercado, y ha facilitado la participación de distintas tecnologías (2D y 3D) y materiales (acero, madera, hormigón).



Esta iniciativa ha sido galardonada con el “Advanced Architecture Award” del congreso Rebuild 2023.

En la licitación, de manera pionera en Visesa, se incorporó como requisito que las propuestas presentadas al Diálogo Competitivo deberían incluir el Análisis del Ciclo de Vida (ACV). La tecnología seleccionada se basa en módulos 3D de acero, con un alto grado de industrialización y minimización de impactos ambientales respecto a la construcción tradicional, y un plazo de ejecución previsto es de 13 meses, que supone una reducción importante de los plazos tradicionales.

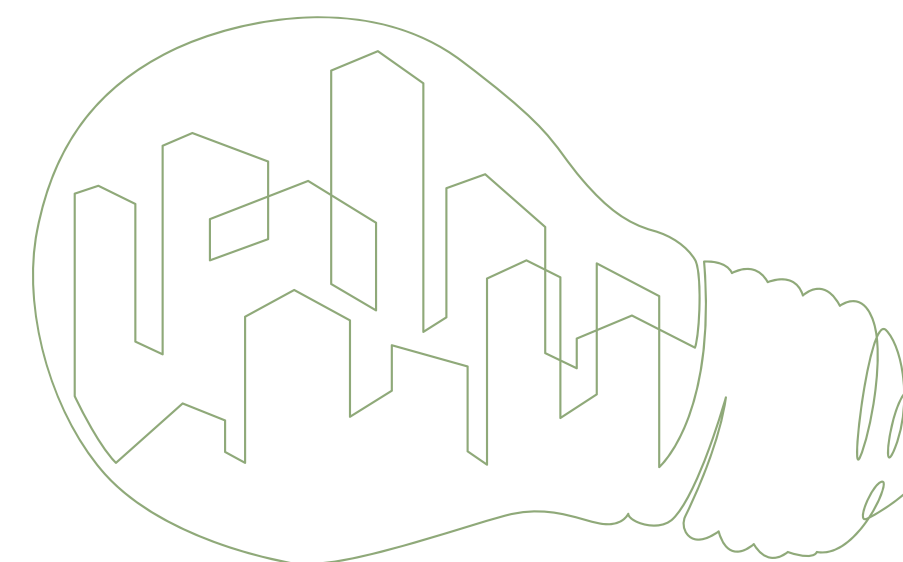


## 5.4.2

### EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

#### 5.4.2.1 Electrificación

El sector residencial es un sector clave en el consumo energético mundial, por lo que no debe ser ajeno a la necesaria transición energética hacia consumos menores sustentados por fuentes más sostenibles y renovables. En ese sentido, la transición de una promotora pública de vivienda, como Visesa, hacia una tipología de edificación basada en un modelo “todo eléctrico” y renovable, busca ser una palanca de cambio relevante y generar un impacto real sobre la reducción de la huella de carbono del parque de vivienda pública social en régimen de alquiler de Euskadi.



Adicionalmente, cabe destacar que el germen de este nuevo paradigma parte de una reflexión sobre el modelo que mejores prestaciones aporta a la persona usuaria final, que verá reducida su factura energética en edificios que ya parten de una baja demanda por su alto nivel de eficiencia energética en medidas pasivas, y que, además, contará con unas instalaciones donde priman la funcionalidad, robustez y bajo mantenimiento.

La base para este cambio de modelo surge de la propia reflexión de Visesa en su experiencia como promotora pública, y se materializa en el Plan Director de Vivienda 2021-2023 que, entre otras acciones, alude a “la necesidad de avanzar en el cambio de modelo energético apoyando el empoderamiento energético de la ciudadanía a escala autonómica”. Y, precisamente, en el afán de dar cumplimiento a este mandato, Visesa se compromete, con la firma del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, a compatibilizar la necesaria transición hacia una economía descarbonizada con “el apoyo a los sectores sociales y empresariales más vulnerables para garantizar que esta transición sea equitativa y que nadie se quede atrás”.

Nuestras promociones cuentan con medidas pasivas ya consolidadas que permiten la reducción de la demanda energética (aislamiento suficiente, ventilación doble flujo con recuperación de calor o estanqueidad elevada, etc); a las que se suma la colocación en todos los edificios promovidos por Visesa de instalaciones que permiten la electrificación del suministro térmico (agua caliente sanitaria y calefacción) y la producción in-situ renovable de energía eléctrica con paneles solares fotovoltaicos.





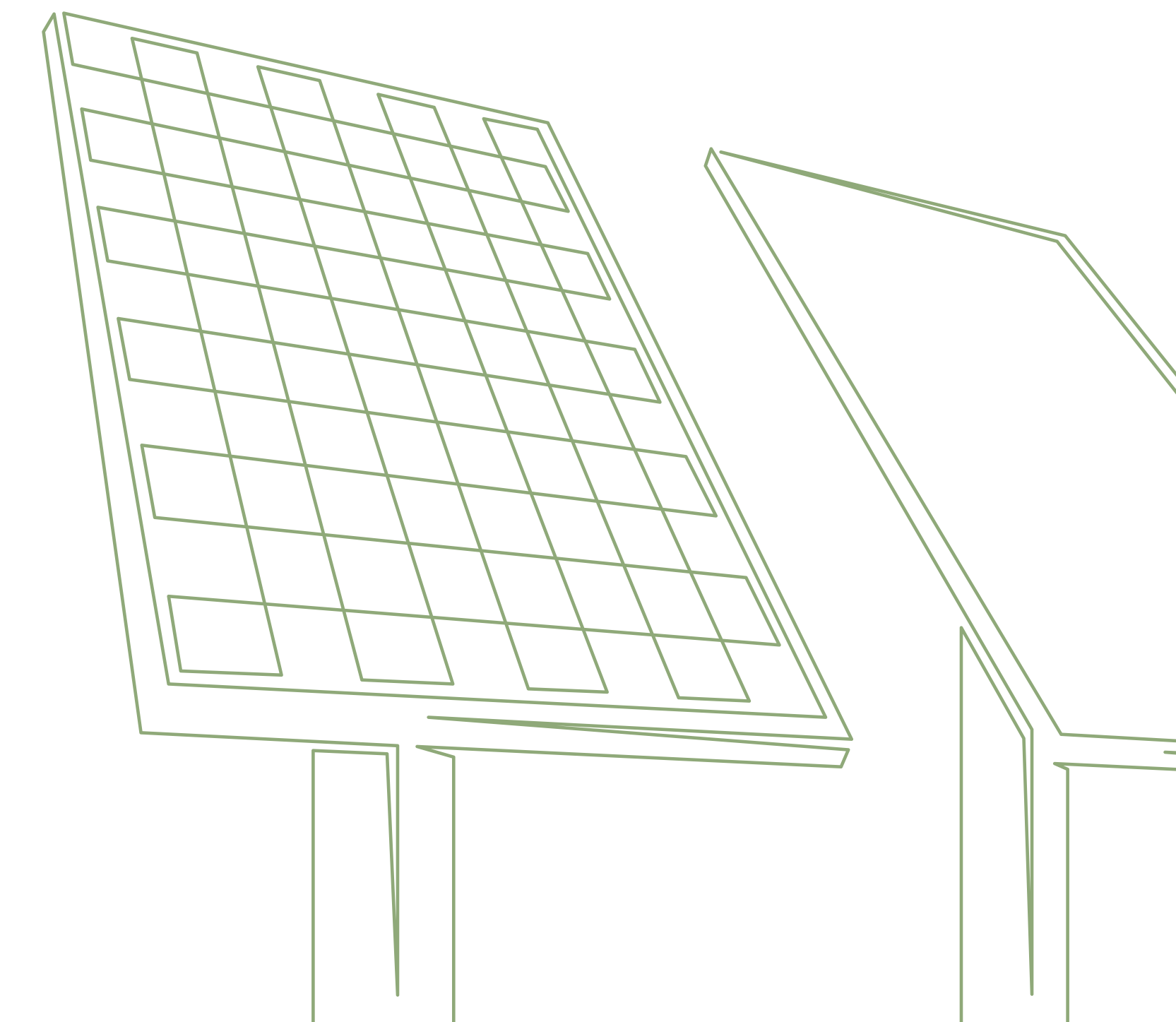
#### 5.4.2.2 Sostenibilidad ambiental

Visesa trabaja para convertirse en el referente en sostenibilidad del sector de promoción de vivienda pública; para lograr dicho objetivo, tanto en la fase de diseño de las promociones, como durante su ejecución, evaluamos una serie de indicadores de sostenibilidad alineados con los objetivos que marca la Unión Europea a través del marco común Levels.

Los principales indicadores de sostenibilidad ambiental en los que se enfoca la producción de Visesa son:

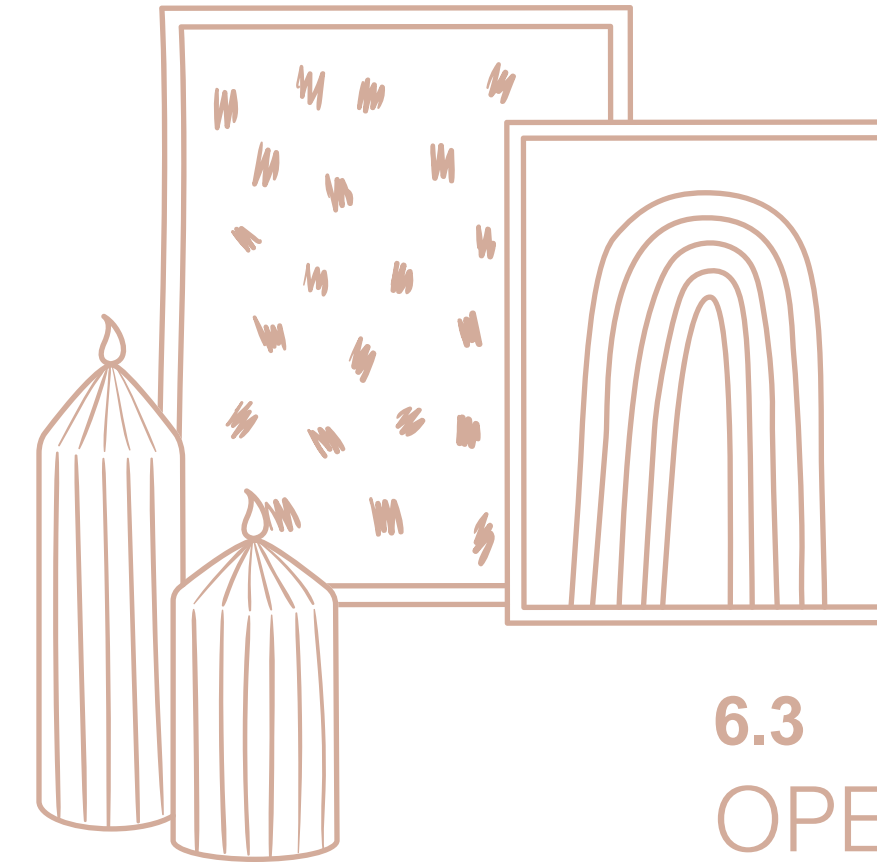
- † Emisiones de gases de efecto invernadero a lo largo del ciclo de vida, consumo de energía primaria no renovable y demanda energética de los edificios.
- † El 100% de las promociones de Visesa ha obtenido la Calificación A en 2023.
- † ACV - Análisis de Ciclo de Vida.
- † Circularidad – Ciclo de vida de los materiales y uso eficiente de los recursos.

Tal y como se indicaba anteriormente, la orientación del marco estratégico “alokabizi” de Alokabide hacia un nuevo modelo de vivienda protegida de alquiler social más sostenible, inclusiva y digital, cobra importancia desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental.





# Actividad transversal



### 6.3 OPERACIONES PATRIMONIALES

Por otro lado, hemos realizado varias operaciones patrimoniales: enajenación de la parcela RD-3 Zorrotzaurre por importe de 8.000.700 €, patrimonialización de la parcela RZ-16 Zorrotzaurre (96%) cesión gratuita de Gobierno Vasco, y adquisición de la parcela SF-16 Abanto-Zierbena para 38 VPOa (cesión municipal gratuita).

Lograr el objetivo de poner vivienda de protección pública en alquiler a disposición de la ciudadanía es un trabajo conjunto de todas las áreas de Visesa. Destacamos a continuación algunos datos de las actividades que lo hacen posible:

### 6.1 SUELO

Derivada de la propia actividad de promoción de vivienda protegida, este año 2023 hemos inscrito el suelo cedido por el Ayuntamiento de Abanto-Zierbena para la promoción de 38 VPOa, y se han registrado los Derechos de Superficie de las promociones de Sopela y Cortes.

### 6.2 ESTUDIOS DE VIABILIDAD

Con el fin de garantizar la viabilidad técnica y económica de las promociones, en el momento de la captación de un suelo realizamos un estudio en detalle de las diferentes alternativas de promoción posible, contrastando las diferentes afecciones sectoriales, y aplicando tanto la normativa en vigor como los criterios propios de Visesa, siempre teniendo en cuenta la demanda específica y características de cada ámbito a desarrollar.

En 2023, se ha realizado estudios de viabilidad de nuevos suelos o re-estudios de suelos anteriormente estudiados en Vitoria-Gasteiz, Agurain, Llodio, Muskiz, Galdakao, Getxo, Bilbao, Andoain, Ordizia e Irún.

### 6.4 DECLARACIONES DE OBRA NUEVA

En 2023, se han inscrito 5 Declaraciones de Obras Nueva correspondientes a nuestras promociones de Santurtzi, Arrasate-Zerrajeru y Salburua (Vitoria-Gasteiz).

## 6.5

## CONTRATACIÓN

En el marco de la Ley de Contratos del sector público, Visesa lleva a cabo una gestión responsable de su política de compras y contrataciones. La contratación de obras, suministros y servicios de Visesa ha ascendido a 82.750.020,4 € en este año.

Procedimiento adjudicación	Tipo contrato	Número contratos	Anual	
			Presupuesto adjudicado	Porcentaje
Adjudicación directa	Obras	46	259.373 €	0,31%
	Servicios	227	619.592 €	0,75%
	Suministros	20	75.877 €	0,09%
<b>Total adjudicación directa</b>		<b>293</b>	<b>954.842 €</b>	<b>1,15%</b>
Procedimiento abierto	Obra	23	68.737.355 €	83,07%
	Servicios	13	4.748.353 €	5,74%
<b>Total procedimiento abierto</b>		<b>36</b>	<b>73.485.708 €</b>	<b>88,81%</b>
Acuerdo Marco	Suministros	4	7.413.540,40 €	8,96%
	Servicios	1	736.450 €	0,89%
<b>Total Acuerdo Marco</b>		<b>5</b>	<b>8.149.990,40 €</b>	<b>9,85%</b>
Procedimiento simplificado	Servicios	3	134.205 €	0,16%
<b>Total procedimiento simplificado</b>		<b>3</b>	<b>134.205 €</b>	<b>0,16%</b>
Procedimiento supersimplificado	Servicios	1	25.275 €	0,03%
<b>Total procedimiento supersimplificado</b>		<b>1</b>	<b>25.275 €</b>	<b>0,03%</b>
<b>Total</b>		<b>338</b>	<b>82.750.020,40 €</b>	<b>100,00%</b>



## 6.6

PREVENCIÓN DE RIESGOS  
LABORALES EN OBRA

A parte de llevar a cabo la importante labor de seguimiento y control del proceso edificatorio de las promociones, desde la redacción del proyecto hasta la entrega del edificio terminado, realizamos las tareas de prevención de la seguridad de las personas externas que trabajan en nuestras obras. Conscientes de que debemos ejercer como tractoras del sector en esta materia, los/as técnicos/as de prevención de Visesa trabajamos conjuntamente con la dirección facultativa y empresa constructora para garantizar y mejorar la seguridad de todas las personas que intervienen en la obra.

En 2023, no ha habido ningún accidente grave o mortal en nuestras obras; se han producido 20 accidentes leves. El Índice de incidencia de las obras de Visesa (por cada 1000 personas trabajadoras) es de 47,58 puntos, 22,90 puntos por debajo de dicho índice en relación a las obras en la CAPV.





## 6.7 SERVICIOS GENERALES

Por otro lado, entre los muchos servicios gestionados destacan este año 2023: compra de material informático; renting de equipos multifunción y servicio copias e impresiones; mantenimiento, reparaciones y obras en nuestras oficinas, incluyendo los servicios de extinción y detección de incendios, seguridad-intrusión, seguridad CCTV, servicio de instalación clima; renting, mantenimiento y limpieza de vehículos; telefonía móvil y telefonía Fija – Batera; servicio de Prevención, servicio de extranet Koordinatu; servicio de emisión de certificados electrónicos Izenpe; coordinación con Administradores de Fincas y reuniones con propietarios/as; servicio consultoría y asesoramiento elaboración pliegos BMS; ...



## 6.8 TRIBUNAL VASCO DE CUENTAS PÚBLICAS

En cumplimiento de nuestro principio de transparencia, el Tribunal Vasco de Cuentas Públicas en 2023 ha continuado con la auditoría iniciada en el año 2022.

## 6.9 PREGUNTAS PARLAMENTARIAS

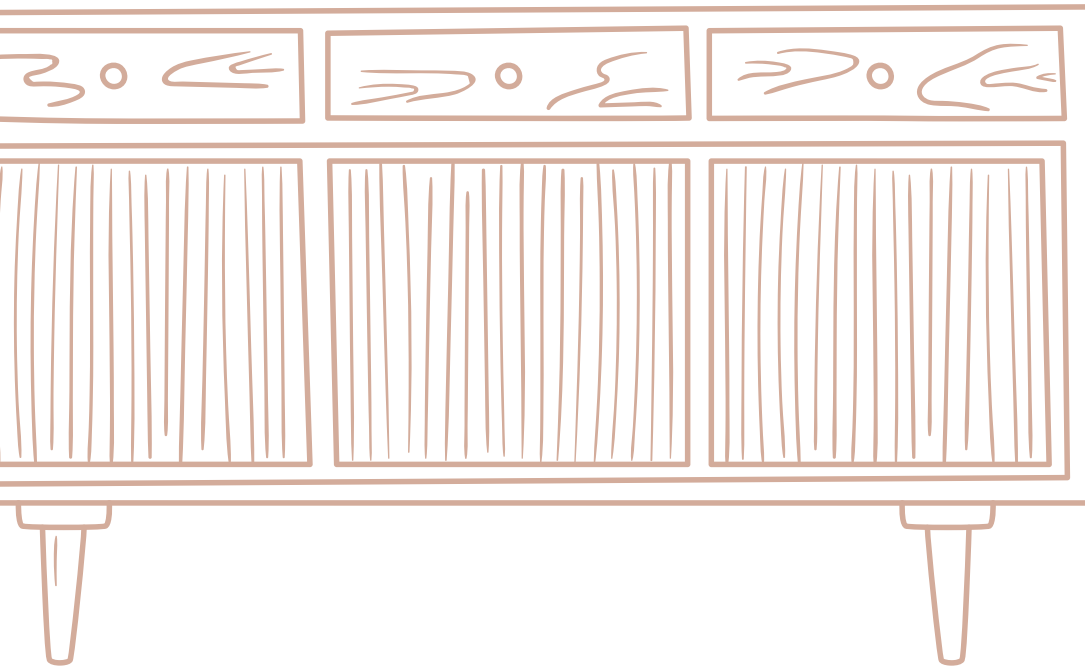
En línea con nuestro compromiso de transparencia, y en respuesta a las peticiones de aclaración o ampliación de información de aspectos relacionados con Visesa, hemos dado respuesta a 12 preguntas parlamentarias.

## 6.10 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

Los servicios prestados desde el área de sistemas de información para Visesa comprenden: proyectos de implantación, mantenimiento de aplicaciones, mantenimiento de sistemas, mantenimiento de telecomunicaciones, y vigilancia tecnológica externa y asesoramiento, asimismo, colaboramos en la auditoría económico-financiera.

Articulados a través de los Planes de Sistemas de la Información, buscamos dotar a Visesa de infraestructuras continuamente actualizadas, fiables, capaces y ajustadas a la realidad de las necesidades de la organización, haciendo un especial esfuerzo en reforzar las medidas de seguridad frente a ciberataques y todo ello mediante modelos financieros flexibles.

En 2023, hemos llevado a cabo una experiencia piloto con un entorno común de datos CDE para BIM y una herramienta de seguimiento en obra; hemos empezado a trabajar en la nueva intranet de Visesa que implantaremos en 2024; hemos completado una primera versión del sistema de estudios económicos; hemos sustituido de dos herramientas obsoletas, el registro de entradas y salidas y la aplicación de reserva de recursos; y hemos redactado el plan de sistemas de información 2024-2027.



### 6.11

## PROCESOS DE GESTIÓN

En línea con el Pacto Social por la Vivienda y el Plan Director de Vivienda, al inicio de la legislatura elaboramos el Plan Estratégico y Plan de Gestión correspondiente al periodo 2021-2024. Fruto del análisis de dichos planes, estamos revisando el Mapa de Políticas; las políticas corporativas marcan las líneas y principios de actuación y conducta dentro de la organización, y se plasman en los procedimientos de gestión interna en 2023; hemos elaborado/revisado un total de 35 procedimientos.

Asimismo, periódicamente reportamos a la Viceconsejería de Vivienda y al Consejo de Administración. En este mismo sentido, hemos respondido a 27 encuestas/informes/peticiones de información (Eustat, Eraikune, AVS, Innosbasque entre otros).

### 6.12

## COMUNICACIÓN EXTERNA

A través de la comunicación externa de Visesa, buscamos dar a conocer nuestra actividad y reforzar las relaciones con los diferentes grupos de interés.

La gestión de la relación con los medios de comunicación, así como la emisión de notas de prensa y la publicación de artículos, se ha traducido en que se han publicado un total de 53 noticias en medios digitales sobre Visesa, 34 en prensa escrita y 98 en redes sociales.

Por otro lado, hemos empezado con el rediseño de la página web reorientándola a las necesidades y expectativas de nuestros grupos de interés; asimismo, hacemos una continua labor de actualización e información de todo lo relacionado con Visesa.

### 6.13

## COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL

La colaboración interinstitucional es un eje de trabajo para nosotros/as. Trabajamos en la firma de acuerdos y convenios de colaboración que permiten avanzar con nuestra actividad y mejorar nuestros servicios; se han firmado 7 convenios/acuerdos en 2023: Convenio de colaboración con la Junta de Bolueta para la licitación conjunta de las obras de urbanización y de edificación de 144 VPOa; Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Sestao sobre urbanización y cesión de la Campa de San Francisco; Convenio de asistencia jurídica con la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco; Convenio de Colaboración con la Fundación Investigación Universidad Empresa para la realización de los trabajos de “adecuación de los sistemas industrializados a la promoción de vivienda de alquiler; Acuerdo con BELOKI BERRI S.L y la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre eliminación de servidumbres en la promoción de Zumárraga; Convenio con el Ayuntamiento de Abanto-Zierbena para la cesión de uso de parcela; y Convenio con el Ayuntamiento de Mundaka liquidatorio del anterior de fecha 30 de noviembre de 2016.

## 6.14 RESULTADO ECONÓMICO-FINANCIERO

Anualmente, realizamos la auditoría de las cuentas de Visesa. Este año la auditoría ha sido realizada por PKF ATTEST, quien ha emitido un informe favorable (sin salvedades) y ha certificado un resultado positivo de 3.692.515 €.

- † Las ventas de promociones han sido de 46.517.000 € para 344 viviendas (principalmente 121 VPOa y 55 VPO en Arrasate, 152 VPOa en Salburua, 10 viviendas tasadas en la parcela SI2 de Zorrozaurre, 4 VPO en Basurto Krug, 1 VPO en Bolueta y 1 VPO en venta en Azkoitia Floreaga). El margen de estas ventas ha sido de 11.749.000 € (25,26% margen bruto sobre ventas).
- † En relación a las ventas de elementos libres, se han escriturado 37 elementos (32 garajes, y 5 locales) por un importe total de 704.000 € con un margen de 553.000 € (78,52%).
- † En cuanto a la actividad de arrendamiento por opción de compra (AROC) se ha ejercitado la opción de compra de 17 viviendas por particulares, 47 garajes, 7 locales y 1 trastero, con un margen global de 750.000 € y una desinversión neta en balance de 2,2 millones de euros. Adicionalmente se han facturado 982.000 € en concepto de rentas de arrendamiento con opción de compra.



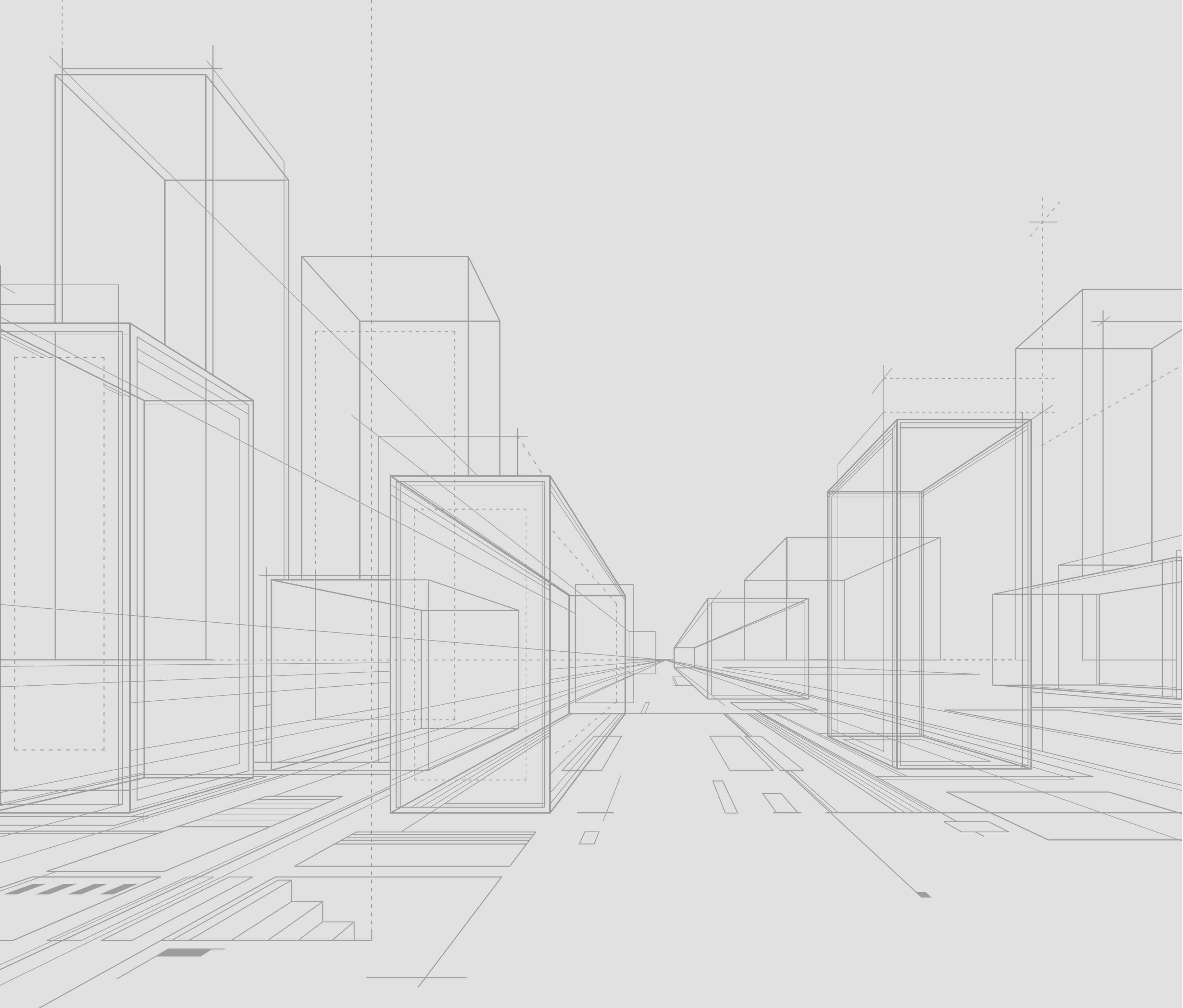
- † Además, de la enajenación de la parcela RD-3 de Zorrozaurre ya mencionada, se ha cobrado 1 millón de euros por excesos de aprovechamientos recogidos en el Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada 2 de Zorrozaurre.
- † En cuanto a la ejecución de partidas de gasto, las compras de suelo y gastos de urbanización de terrenos se han cerrado en 6,4 millones de euros. Las certificaciones de obra y resto de gastos de promoción se han cerrado en 56 millones de euros.
- † La deuda bancaria se ha mantenido a cero. El fondo de maniobra se sitúa en el 136,06% en 2023.
- † Por último, en relación con la actividad de gestión de expedientes de solicitud de Fondos Next (P3, P4 y P5), se han recibido 1.581 solicitudes para un total de 5.831 viviendas y un presupuesto total presentado de 91,6 millones de euros. La ayuda estimada para estos expedientes es de 44,5 millones de euros. Se han resuelto favorablemente 756 expedientes, para 3.029 viviendas, con una ayuda comprometida de 28,6 millones de euros. Para ello se han dedicado 47.120 horas (18.874 horas de personal propio y 28.246 horas de la empresa subcontratada), con un gasto total de 1.591.203 €.

## 6.15 PRESUPUESTOS

También con periodicidad anual, presentamos, aprobamos y actualizamos el proyecto de presupuestos correspondiente al siguiente año 2024.

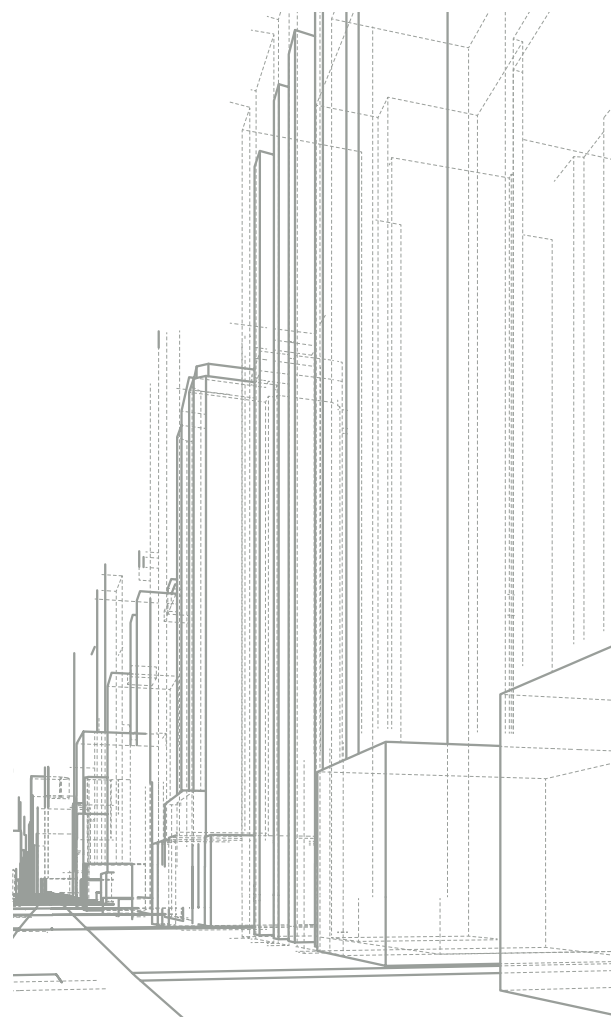
## 6.16 FINANCIACIÓN

La actividad de Visesa requiere de una importante labor de gestión de la financiación de sus promociones. En 2023, hemos formalizado 3 nuevas líneas de descuento para las promociones de Bilbao-Cortes 23 VS, Amurrio SAPUR 60 VS y Zumarraga 36 VS, no dispuestas a 31 de diciembre. Asimismo, hemos cancelado las líneas de descuento de las promociones de Arrasate 63 VPO y Arrasate 70 VPOa una vez entregadas. En esta misma línea, hemos mantenido reuniones con varias entidades financieras para poder diseñar un esquema de financiación de promociones industrializadas, que actualmente no encajan con el modelo de financiación tradicional.



# Reconocimientos y jornadas





En el año 2023, hemos recibido los siguientes **reconocimientos a nuestra labor**:

- † La Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) premia a Visesa por nuestra propuesta “Mejora de la sostenibilidad en el ciclo de vida completo del parque de vivienda pública social en régimen de alquiler de la CAPV mediante la electrificación renovable”.
- † Premio Rebuild. Recibimos el premio Viuda de Sainz al Mejor proyecto de construcción industrializada por la Puesta en marcha de un proceso de Compra Pública de Innovación para la promoción de 33 viviendas de protección oficial en alquiler (VPOa) en Sopela.
- † Compromiso por la sostenibilidad - Gobierno Vasco reconoce a Visesa por nuestro compromiso con la sostenibilidad en Euskadi, al ser una del casi centenar de organizaciones vascas registradas en el Esquema Europeo de Eco-Gestión y Auditoría (EMAS).

Visesa, como referente en el sector de la promoción de vivienda protegida, participa como ponente en numerosas **jornadas y ponencias** con el objeto de compartir su conocimiento, traccionar el sector y dar a conocer su actividad.

A continuación, se detallan las correspondientes al año 2023:

Año 2023	
Enero/ 2023	Participación en el Máster de Vivienda Pública de la UPV-EHU.
Febrero/ 2023	Colaboración como ponentes en el Master en Vivienda Pública de la UPV-EHU.
Febrero/ 2023	Participación en la Jornada de Innovación en Vivienda: “Alokabizi: hacia un nuevo modelo de vivienda protegida en Alquiler Social”.
Marzo/ 2023	Asistencia al Congreso REBUILD y recogida de premio (Madrid).
Marzo/ 2023	Participación en la Asamblea General de AVS y recogida de premio en los Premios AVS 2023 a las buenas prácticas de los gestores públicos de vivienda y suelo celebrado en Valencia.
Abril/ 2023	Taller Final del Proyecto Eguralt (Aplicación y Difusión de la innovación para la promoción de la construcción en altura con madera en el espacio SUDOE) organizado por Baskegur y con Visesa como anfitriona.
Mayo/ 2023	Participación en el II Congreso Internacional sobre innovación y sostenibilidad en la Vivienda Social (ISVIS 2023) presentando el modelo todo eléctrico para las promociones de vivienda social.
Mayo/ 2023	Participación en el Grupo de Trabajo de las entidades adheridas al Programa de Compra y Contratación verdes de Euskadi 2030 (Bilbao).
Junio/ 2023	Intervención Jornada Ekosteguna: Circularidad en construcción y respuesta al artículo 84 de la Ley de administración ambiental vasca.
Agosto-septiembre/ 2023	Participación en el Curso de Verano de la UPV-EHU: Alokabizi, hacia un nuevo modelo de vivienda protegida de alquiler social, como servicio público (Donostia/San Sebastián).
Septiembre/ 2023	Intervención como ponente en el IV Congreso Internacional Prevencionar en Madrid.
Octubre/ 2023	Participación en el Congreso Ciudades del futuro en Bilbao.
Octubre/ 2023	Participación en el Congreso “Protección de Suelo (Bilbao).
Octubre/ 2023	Participación a la IV Bienal Internacional de Arquitectura de Euskadi – Mugak (Donostia/San Sebastián).
Octubre/ 2023	Intervención en el Congreso Basque Tech Summit 2023: implantación BIM en Proyectos y Obra de vivienda pública en Donostia/San Sebastián, presentando el despliegue de la metodología BIM en Visesa, en el marco de la digitalización de su proceso de promoción de vivienda protegida de alquiler social.
Octubre/ 2023	Celebración de la X Semana de la madera – Baskegur.
Noviembre/ 2023	Participación como ponente en el Foro de Construcción Industrializada, OCH en Madrid.
Noviembre/ 2023	Intervención en la Conferencia REDOING: Industrialización en rehabilitación, cómo aplicar las nuevas tecnologías para “rehacer” el parque edificado (Bilbao).

