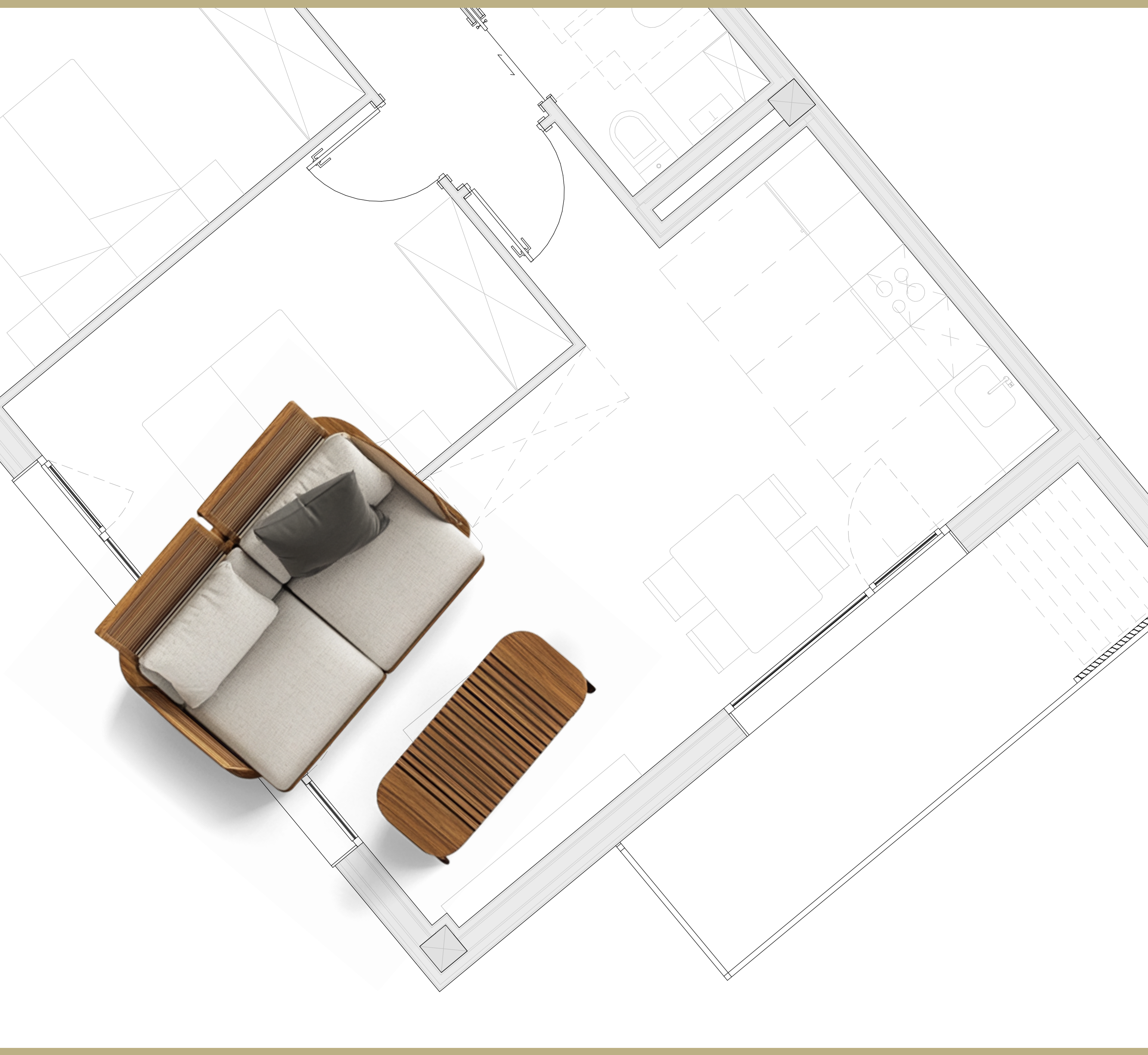




2024

Memoria de Gestión

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



01

Presentación
pág. 03



02

Conócenos
pág. 06



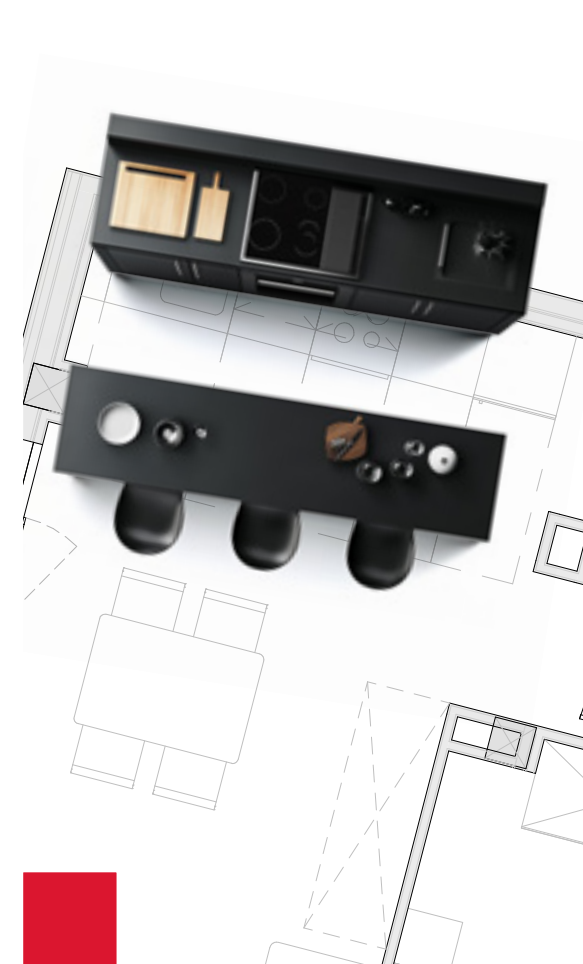
03

Nuestra labor
en 2024
pág. 18



04

Innovación
pág. 49



05

Visesa
en cifras
pág. 56



06

2024
en fotos
pág. 58



01

Presentación



PRESENTACIÓN

Denis Itxaso

Consejero de Vivienda y Agenda Urbana
del Gobierno Vasco

Carlos Quindós

Director General de Visesa

La vivienda es hoy uno de los principales desafíos sociales y económicos de Euskadi. Frente a quienes sostienen que el problema no tiene solución, desde el Gobierno Vasco afirmamos con claridad que sí la tiene. Requiere, sin embargo, determinación política, capacidad de acuerdo y recursos suficientes para acometer las transformaciones necesarias. Por primera vez, contamos con un Departamento específico y único para abordar la cuestión de la vivienda, lo que nos permite afrontar con mayor ambición y eficacia esta tarea esencial.

En estos primeros meses de legislatura, hemos trabajado con un objetivo claro: consolidar la vivienda como una infraestructura social de primer orden, capaz de garantizar la igualdad de oportunidades y de contribuir a la cohesión territorial y económica de nuestro país. Nos enfrentamos a una crisis de oferta que afecta no solo a los colectivos más vulnerables, sino también a amplias capas de las clases medias, que ven cómo el acceso a una vivienda digna se convierte en un reto cada vez mayor. La edad de emancipación se retrasa, el porcentaje de ingresos destinado a la vivienda se dispara y el parque disponible sigue sin crecer al ritmo necesario.

La situación exige una actuación decidida sobre todos los factores que configuran la cadena de valor de la vivienda. Por ello, desde el Gobierno Vasco hemos desplegado un conjunto de medidas que actúan tanto sobre la demanda como sobre la oferta. Estamos reforzando las políticas de alquiler público y asequible, ampliando las prestaciones destinadas a facilitar el acceso a la vivienda y consolidando mecanismos de intervención sobre el mercado, como la declaración de zonas tensionadas, con medidas específicas para frenar la escalada de precios y penalizar a quienes incumplan la normativa.

Pero la clave para revertir la crisis de la vivienda está en la oferta. Sin más vivienda, no hay solución estructural. Por ello, estamos imprimiendo un nuevo ritmo en la promoción de vivienda protegida y desplegando fórmulas innovadoras de colaboración

público-privada que permitan ampliar significativamente la oferta de alquiler asequible. Al mismo tiempo, estamos impulsando otras iniciativas para sacar más vivienda al mercado de alquiler, aprovechando y transformando el parque construido: la promoción de alojamientos dotacionales, la conversión de lonjas en viviendas, la segregación de pisos de grandes superficies o el traslado de actividades comerciales a plantas bajas son medidas que permiten generar nuevas oportunidades residenciales sin consumir más suelo. Y queremos ser ambiciosos. Nuestra apuesta apunta también al parque de vivienda pública, puesto que hemos autorizado / vamos a autorizar ampliaciones en altura en edificios protegidos, con el objetivo de generar alojamientos adicionales en la ciudad construida. Todas estas estrategias tienen un doble objetivo: aumentar la oferta de vivienda y mejorar la regeneración urbana, la recuperación del patrimonio público y la redensificación de nuestros municipios.

Además, junto a los Ayuntamientos, estamos acelerando la movilización de suelo disponible y flexibilizando los criterios urbanísticos en planeamientos a escala local, para garantizar la viabilidad de cada operación y permitir que los municipios ajusten estos parámetros a su realidad local. Uno de los avances más significativos ha sido el acuerdo alcanzado con Eudel, que permitirá establecer una reserva estratégica de suelo. Con ello, aseguramos que el suelo con vocación de vivienda protegida se destine efectivamente a ese fin y no quede bloqueado en trámites interminables, al tiempo que dibujamos un futuro con mayor certidumbre para las próximas generaciones.

La industrialización del sector de la construcción es otro eje clave. Apostamos por acelerar la ejecución de obra mediante la contratación integrada, que permitirá reducir tiempos y costes, y por fomentar la construcción industrializada para ganar eficiencia y sostenibilidad. Euskadi, con su tradición industrial, no puede quedarse atrás en esta transformación que marcará el futuro del sector.

Además, estamos comprometidos con la excelencia en la edificación y la arquitectura. No podemos permitir que los prejuicios sociales sigan condicionando la percepción de la vivienda protegida, cuando hoy cumple con los más altos estándares de calidad y confort. La vivienda pública no es solo un techo: es un espacio donde desarrollar proyectos de vida, un derecho que vertebró otros muchos y que nos permite tejer ciudades más justas, sostenibles y cohesionadas.

Para cumplir el compromiso adquirido con la ciudadanía de garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible, contamos con Visesa, promotora pública de vivienda y uno de los instrumentos fundamentales para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda del Gobierno Vasco desde su creación en 1990.

A lo largo de esta memoria de gestión, se destacan los logros más importantes alcanzados por esta sociedad pública en 2024, fruto del esfuerzo y trabajo realizado.

- ‡ En 2024, en su labor principal de **promoción de vivienda protegida**, Visesa ha dado el inicio a la construcción de 582 viviendas en los municipios de Abanto-Zierbena, Llodio/Llodio, Vitoria-Gasteiz, Bilbao y Tolosa; contando a cierre de este año, con una cartera de 1.197 viviendas en construcción. Desde su fundación en 1990, Visesa ha puesto a disposición de la ciudadanía un total de 17.096 viviendas protegidas, contribuyendo de manera significativa al acceso a un hogar digno.

- ‡ En el ámbito de la rehabilitación, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana de Gobierno Vasco gestiona los **Fondos Next Generation EU**, una oportunidad clave para impulsar la recuperación económica y social apoyando la construcción de viviendas sociales y fomentando iniciativas para mejorar la eficiencia energética.

Los programas 3, 4 y 5 de ayudas para la rehabilitación energética de viviendas y/o edificios son gestionados a través de Visesa y otras Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación. En 2024, Visesa ha gestionado 563 expedientes con resolución provisional favorable (1.319 desde el comienzo de la actividad), correspondientes a 1.550 viviendas (4.579 viviendas acumuladas); lo que supone un tercio de los expedientes de fondos Next (P3, P4 y P5) tramitados en todo Euskadi.

Asimismo, en el marco del programa 6 de los Fondos Next, Visesa está promoviendo un total de 1.525 viviendas protegidas en Amurrio y Vitoria-Gasteiz; Sopela, Barakaldo, Bilbao, Santurtzi, Sestao y Getxo; y Eibar, Hondarribia, Orio, Zarautz, Zumarraga y Urretxu. Este programa se centra en la construcción de viviendas sostenibles y energéticamente eficientes, promoviendo el alquiler social como opción asequible. Además, busca reactivar el sector de la construcción y generar empleo.

- ‡ La estrategia de **industrialización** de la Consejería de Vivienda y Agenda Urbana tiene como objetivo transformar la industria de la construcción mediante tecnologías avanzadas y procesos industrializados, logrando una construcción más sostenible y eficiente.

En este marco de industrialización, y como resultado del Diálogo Competitivo promovido por Visesa para la contratación conjunta de la redacción del proyecto, dirección facultativa y ejecución de las obras de 33 viviendas protegidas en alquiler en Sopela-Asu, cuya construcción comenzó en septiembre de 2024, Visesa ha elaborado el Libro blanco de la vivienda social industrializada. Este libro busca ser referente para los agentes involucrados en la construcción de viviendas protegidas, ofreciendo datos, análisis y un estudio de mercado sobre soluciones innovadoras. Además, propone estrategias prácticas para integrar avances tecnológicos y metodológicos, con el fin de hacer las viviendas más asequibles y adaptadas a las necesidades de la ciudadanía.

- ‡ Visesa participa activamente en **proyectos urbanos** clave, como la recuperación de Zorrotzaurre y Bolueta, que son motores de bienestar social. El proyecto de Zorrotzaurre transformará la isla en un barrio sostenible con 5.648 viviendas, de las cuales la mitad serán protegidas, y de ellas aproximadamente 1.188 serán promovidas por Visesa y Gobierno Vasco, haciendo hincapié en la accesibilidad y diversidad. El proyecto de Bolueta busca reutilizar terrenos industriales en desuso para crear un barrio moderno y sostenible. En 2024, Visesa continuó con la construcción de 144 viviendas de protección oficial en alquiler, sumando un total de 361 viviendas protegidas entregadas.

Tras un año 2024 de intenso trabajo, Visesa afronta a futuro el importante reto de contribuir a que las personas con necesidad puedan acceder a una vivienda digna y desarrollar su proyecto de vida, consciente del camino que aún queda por recorrer.



02

Conócenos



2.1. Quiénes somos	7
2.1.1. Capital social	7
2.1.2. Funciones	7
2.1.3. Un poco de nuestra historia	8
2.1.4. Equipo de Visesa	9
2.2. Lo que hacemos	10
2.2.1. Misión - Nuestra razón de ser	10
2.2.2. Visión - Nuestra meta	10
2.2.3. Ley de Vivienda	10
2.2.4. Pacto Social por la Vivienda - Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi	11
2.2.5. Plan Director de Vivienda	12
2.2.6. Mandato a Visesa	12
2.2.7. Plan Estratégico, Plan de Gestión y Contribución a los ODS	13
2.3. Trabajamos para ti	16
2.3.1. Nuestros grupos de interés	16
2.3.2. Cerca de ti	17

2.1. QUIÉNES SOMOS

Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A. (Visesa) es la sociedad pública adscrita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana 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 que esté en vigor y del Pacto Social por 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.

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

Desde su creación en 1990 y comienzo de su actividad en 1992, hemos entregado un total de 17.162 viviendas, lo que nos convierte en uno de los principales agentes para el objetivo de hacer efectivo el derecho a la vivienda de las personas de la CAE.

2.1.1. CAPITAL SOCIAL

Tras su publicación en 2023, actualmente Visesa es una sociedad 100% de titularidad pública de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

La sociedad pública Visesa se constituyó en 1990. 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 el 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.

2.1.2. FUNCIONES

En Visesa, principalmente gestionamos suelo y promovemos vivienda pública sostenible en alquiler para las personas que la necesitan.

Además, trabajamos en la recuperación de espacios obsoletos en la ciudad, en la rehabilitación urbana y en la rehabilitación de viviendas e infraestructuras para mejorar la calidad de vida y promover un territorio sostenible.

Potenciamos la sostenibilidad ambiental, económica y social en el desarrollo de nuestra actividad.



2.1.3.
UN POCO DE NUESTRA HISTORIA

A continuación, listamos los principales hitos de la historia de Visesa.

- 1990** Creación de la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. –Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A. (Visesa).
- 1992** Inicio operativo de nuestra actividad.
- 1994** Entregamos nuestra primera promoción: 373 viviendas de protección pública oficial en venta (VPO) en Intxaurre (Donostia/San Sebastián).
- 1996** Inclusión de la certificación energética en todas nuestras 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 nos 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** Iniciamos 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** Publicamos el portal de transparencia.
- 2016** Comienzo del Proyecto Europeo SmartEnCity: rehabilitación energética del barrio de Coronación (Vitoria-Gasteiz).
- 2017** Superamos 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** Finalizamos el primer puente de Visesa en San Ignacio – Zorrotzaurre (Bilbao).

Calificación de nuestras últimas promociones de vivienda en venta.

Aprobación del Sistema de Gobierno Corporativo y el Protocolo de Prevención de Delitos.
- 2022** Publicamos 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.

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

Comenzamos a desarrollar la actividad de gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios y/o 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.

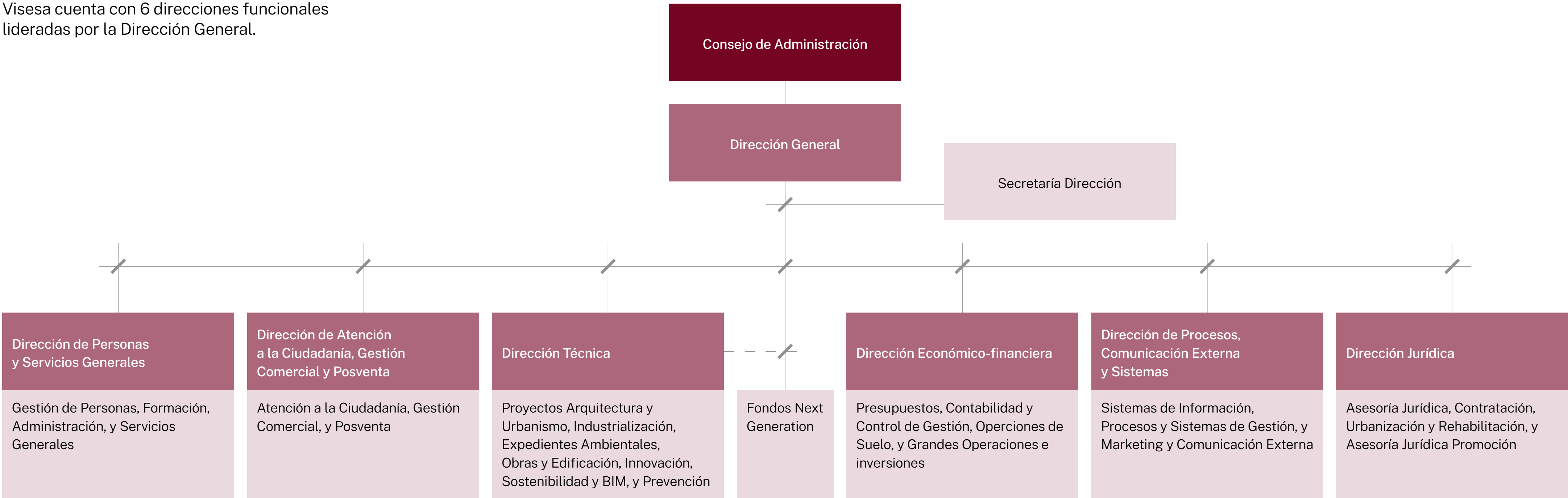
Convenio firmado entre el Gobierno Vasco y Visesa el 23 de noviembre de 2022.
- 2023** 16.654 viviendas terminadas, lo que supone que seamos una de las principales promotoras de vivienda en Euskadi.
- 2024** Inscripción de Visesa en el Registro de huella de carbono del MITECO (Años 2018 a 2023).

1ª autoevaluación completa en la herramienta web de Euskalit para la evaluación de la incorporación de los ODS en la gestión de empresas y organizaciones.

Cerramos el año con 17.162 viviendas terminadas.

2.1.4.
EQUIPO DE VISESA

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



2.2. LO QUE HACEMOS

2.2.1. MISIÓN - NUESTRA RAZÓN DE SER

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 vigente, de forma coordinada con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes públicos o privados, actuando con criterios de habitabilidad y sostenibilidad.

2.2.2. VISIÓN - NUESTRA META

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 vigente y del Pacto Social por 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.

2.2.3. LEY DE VIVIENDA

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, constituye el marco de actuación general de las políticas de vivienda de Euskadi; en ella, se desarrolla el derecho recogido en la Constitución a una vivienda digna, entendiendo 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.



2.2.4

PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA - FORO DE URBANISMO DE EUSKADI

En 2022, Visesa, junto con otras numerosas organizaciones, actualmente son 90 las entidades firmantes, suscribimos el **Pacto Social por la Vivienda**, una iniciativa promovida por el actual Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco. El principal objetivo de esta acción es acelerar el reconocimiento del derecho a la vivienda como un derecho efectivo, ya que el acceso a una vivienda digna y asequible se considera un componente clave para el desarrollo humano sostenible, compromiso que Euskadi asume plenamente.

Para lograr este propósito, se considera esencial contar con una política de vivienda consensuada, coherente y con una visión a largo plazo, integrándola como un pilar fundamental del modelo social. Además, resulta imprescindible que los distintos agentes implicados en el ámbito de la vivienda trabajen de manera coordinada, 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** Conformer 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 los objetivos del Pacto Social por la Vivienda a través de la promoción de vivienda protegida en alquiler (meta 1); y a través de la gestión de los Programas 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, de Fondos Next (meta 3).

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, en desarrollo del Pacto Social por la Vivienda, ha aprobado en diciembre de 2024 el Decreto que regula la creación del **Foro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi**. Se trata de un organismo consultivo y de participación que fomenta una gobernanza más avanzada y relacional, asegurando que las políticas públicas reflejen las necesidades reales del sector de la vivienda, con el objeto de garantizar el derecho a una vivienda digna, asequible y sostenible; contando para ello con distintos grupos de trabajo en algunos de los cuales participamos desde Visesa.





2.2.5. PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA

El Plan Director de Vivienda para los años 2025-2028 (actualmente en redacción) dará continuidad al objetivo de dar respuesta integral a las personas con necesidad de una vivienda digna y adecuada.

En 2024, en Visesa hemos seguido trabajando con la referencia del último Plan Director de Vivienda que se basaba en tres ejes fundamentales: el fomento del alquiler asequible en Euskadi, las actuaciones sobre el parque de edificios residenciales, y los sistemas de gobernanza y coordinación institucional.

2.2.6. MANDATO A VISESA

Así, el mandato a Visesa del anterior Plan Director de Vivienda, se ha concretado para la organización en los siguientes 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 nuevas viviendas.

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 digitalización, la industrialización y la sostenibilidad como palancas de éxito.

Por otro lado, actuamos como organizadora, facilitadora y activadora 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 Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco desarrollando funciones de Oficina de Rehabilitación 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.

2.2.7.
PLAN ESTRATÉGICO, PLAN DE GESTIÓN Y CONTRIBUCIÓN A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)

Como instrumento para el desarrollo de las políticas del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, en Visesa formulamos nuestra estrategia a partir del Plan Director de Vivienda y Planes de acción de la Viceconsejería; que concretamos en Planes de Gestión anuales, objetivos y acciones más operativas.

El Plan Estratégico en vigor, que ha mantenido su vigencia hasta el final de 2024, lo hemos construido en el marco del Plan Director de Vivienda 2021-2023 y del Pacto Social por la Vivienda, y que determinan cuales son las líneas de trabajo de Visesa.

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
1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE	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 personas inquilinas/demandantes.
2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ÁMBITOS DE RENOVACIÓN URBANA	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).
3. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN	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.
	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 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) sobre los que tiene impacto nuestra actividad.

Líneas y acciones estratégicas	1 FIN DE LA POBREZA	2 CERO HAMBRE	3 SALUD Y BIENESTAR	4 EDUCACION DE CALIDAD	5 IGUALDAD DE GENERO	6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO	7 ENERGIA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE	8 TRABAJO DECENTE Y DESARROLLO ECONOMICO	9 INDUSTRIA, INNOVACION E INFRAESTRUCTURA	10 REDUCCION DE LAS DESIGUALDADES	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	12 PRODUCCION Y CONSUMO RESPONSABLES	13 ACCION CLIMATICA	14 VIDA SUBMARINA	15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES	16 PAZ, JUSTICIA Y INSTITUCIONES SOLIDAS	17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS
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 personas inquilinas/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 Departamento 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

Para Visesa es importante cumplir con los objetivos con los que nos hemos comprometido, por ello, periódicamente realizamos un seguimiento del Plan de Gestión del ejercicio en curso y anualmente del avance del Plan Estratégico:

Plan estratégico	2021	2022	2023	2024
% cumplimiento-año	82 %	87 %	87 %	87 %

Plan de Gestión	2021	2022	2023	2024
% cumplimiento-año	82 %	87 %	80,3 %	88 %



2.3. TRABAJAMOS PARA TI

2.3.1.

NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

Entendemos como grupos de interés a todos aquellos colectivos que se ven afectados directa o indirectamente por el desarrollo de nuestra actividad, 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

2.3.2.
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:

- OFICINA CENTRAL**
+34 945 214 050
visesa@visesa.eus

OAC BIZKAIA
+34 946 612 620
bilbao@visesa.eus

Horario
Octubre-mayo Lunes a jueves: 8:30-15:00 h
Viernes: 8:30-14:00 h
Junio-septiembre Lunes a viernes: 8:30-14:00 h

OAC ARABA/ÁLAVA
+34 945 214 038
gasteiz@visesa.eus

OAC GIPUZKOA
+34 943 326 340
donostia@visesa.eus
- SERVICIO DE ATENCIÓN POSVENTA**
+34 900 21 21 23
sap@visesa.eus

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



3.1. Cómo lo hacemos	19	3.2.2. S: Social -cuidamos de las personas	25	3.2.3. G: Gobernanza -comprometidos con la transparencia y responsables en nuestra actividad	31
3.1.1. Valores que compartimos	19	-Compromiso con la sociedad		G.1. Portal de transparencia	31
3.1.2. Mapa de Procesos y Sistemas Integrados de Gestión	20	S.1. Política lingüística –euskera	25	G.2. Gobierno responsable: Gestión de Riesgos y Control Interno	31
3.1.3. Compartimos conocimiento	20	S.2. Inversión en la comunidad local	25	G.3. Reglamento Europeo de Protección de Datos	32
3.1.4. Premios y reconocimientos	21	S.3. Apoyo a la inserción laboral de las personas jóvenes	26	G.4. Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo	32
3.2. Gestión ASG: Compromiso Ambiental, Social y de Gobernanza	22	S.4. Proyectos solidarios	26	G.5. Prevención de delitos	32
3.2.1. A: Ambiental -cuidamos el medioambiente	22	-Compromiso con las personas usuarias y la ciudadanía		G.6. Sistema Integrado de Gestión: Reglamento Europeo EMAS y Norma UNE-EN ISO 9001	33
A.1. Comisión Ambiental	22	S.5. Política de nuestras viviendas y adaptación a la clientela y personas usuarias	26	3.3. Nuestra actividad en 2024	34
A.2. Declaración Ambiental EMAS	23	S.6. Estudios de satisfacción	27	3.3.1. Cadena de valor	34
A.3. Decreto de Sostenibilidad Energética	23	S.7. Relación con la ciudadanía	27	3.3.2. Suelo	34
A.4. Inversiones y gastos ambientales	24	S.8. Posventa: continuamos cerca de ti	27	3.3.3. Vivienda protegida	35
A.5. Memoria de Sostenibilidad –Memoria GRI	24	-Compromiso con las personas de Visesa – cuidamos de nuestro equipo		3.3.4. Locales, garajes y trasteros	39
		S.9. Igualdad, conciliación y beneficios sociales	28	3.3.5. Proyectos estratégicos	40
		S.10. Seguridad laboral y vigilancia de la salud	29	3.3.6. Rehabilitación energética -Fondos NEXT	44
		S.11. Relaciones laborales	29	3.3.7. Actividad transversal	45
		S.12. Comunicación interna	29		
		S.13. Gestión del conocimiento	30		
		S.14. Indicadores en personas	30		

03

Nuestra labor en 2024



3.1. CÓMO LO HACEMOS

3.1.1. VALORES QUE COMPARTIMOS

Conscientes de la importancia de nuestra actividad para la sociedad, estos son los valores que nos mueven:

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 unos **comportamientos deseables** que fomentamos en las personas de Visesa:

Personas como referente.

Empatía.

Colaboración.

Implicación.

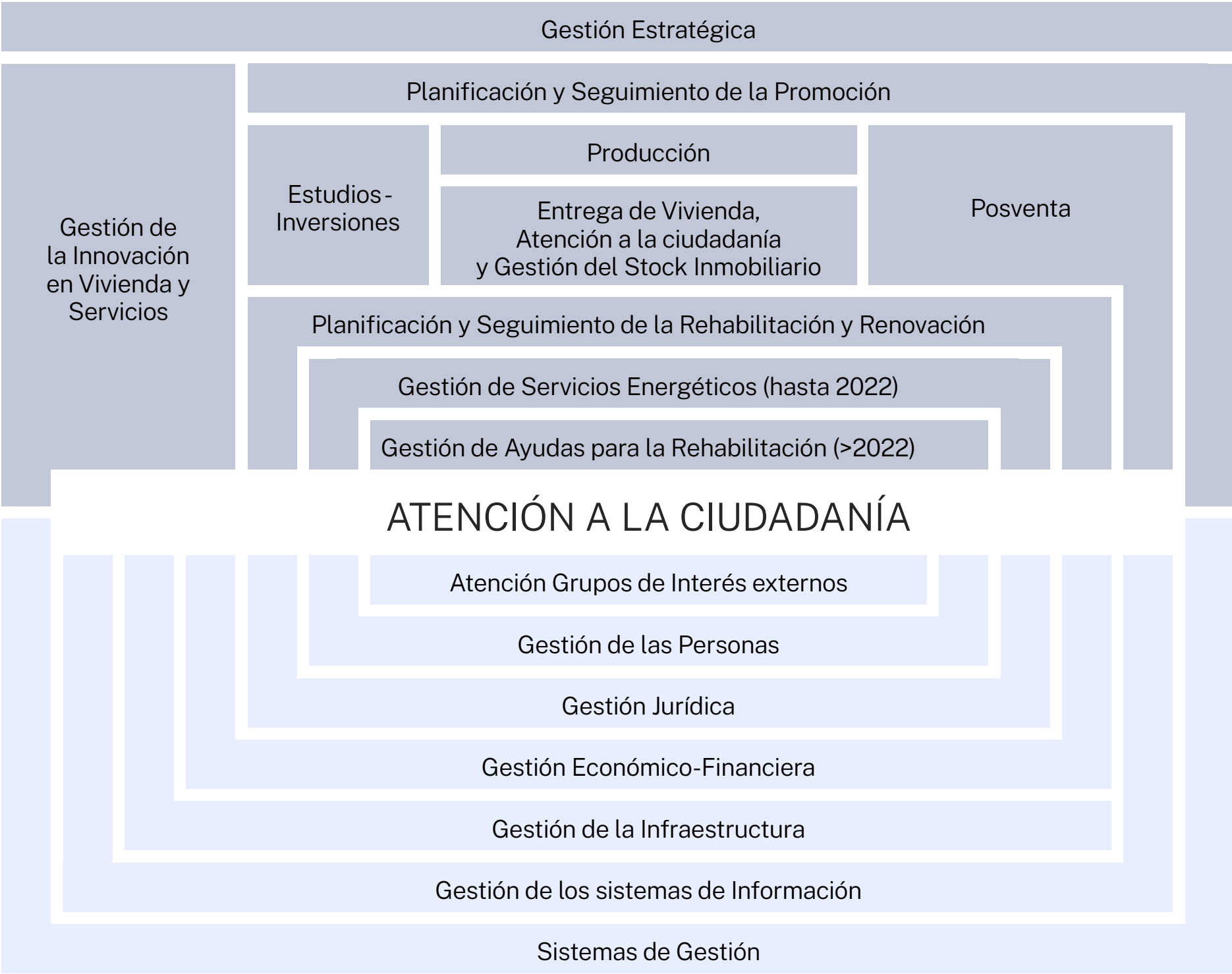
Rigor.

Capacidad de adaptación.



3.1.2.
MAPA DE PROCESOS Y SISTEMAS INTEGRADOS DE GESTIÓN

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



3.1.3.
COMPARTIMOS CONOCIMIENTO

Visesa, como referente en el sector de la promoción de vivienda protegida, organiza ella misma o participa como ponente en numerosas jornadas y ponencias con el objeto de compartir su conocimiento, impulsar el desarrollo del sector y dar a conocer sus actividades.

A continuación, se detallan las correspondientes al año 2024:

- † Jornada Industrialización, una realidad para la construcción de vivienda pública organizada por Visesa. (junio/2024)
En esta jornada organizada por Visesa, se dieron cita más de 200 profesionales del sector de la construcción que avalaron la industrialización como un factor clave para lograr los objetivos de edificación de un parque público de vivienda, y expusieron los avances y retos de este proceso transformador que está cambiando la manera de edificar y que supone una oportunidad para modernizar el sector.
Asimismo, desde Visesa presentamos el Libro Blanco de la Vivienda Social Industrializada, una iniciativa creada en el marco del programa Eraikal de ayudas del Gobierno Vasco a la innovación en el sector de la construcción residencial, que sirve de guía y de motor para el sector, y en la que se plasma el aprendizaje recogido en el Diálogo Competitivo lanzado por Visesa 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 viviendas protegidas en alquiler en Sopela-Asu.



- † Foro Construcción Industrializada 2024 organizado por OCH. (octubre/2024)
- † Jornada Proyecto ITRANSFER: Innovación y Futuro: El Potencial de la Construcción Industrializada organizada por Build-Inn. (noviembre/2024)
- † II Encuentro Internacional sobre la vivienda protegida, social y asequible organizado por AVS. (noviembre/2024)
- † Curso Industrialización y Economía Circular (Arquitectura con madera) organizado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN). (noviembre/2024)

3.1.4.

PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS

En 2024, la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) ha reconocido nuestra labor en la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, otorgándonos un premio Accedit por la promoción de las 1.140 viviendas públicas de alquiler social correspondientes al primer acuerdo firmado entre el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y el Gobierno de España a través del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en el marco del Programa 6 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)-Fondos Next.

PREMIOS AVS 2024 A LAS BUENAS PRÁCTICAS LOS GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO





3.2. GESTIÓN ASG: COMPROMISO AMBIENTAL, SOCIAL Y DE GOBERNANZA

3.2.1.

A: AMBIENTAL - CUIDAMOS EL MEDIOAMBIENTE

A.1. COMISIÓN AMBIENTAL

Con el objetivo de disponer de una visión transversal y llevar a cabo la gestión global de este ámbito, este año la comisión ha llevado a cabo la definición del Programa Ambiental 2024 y el seguimiento de la Estrategia Ambiental 2023-2025.

En este ámbito, también se ha realizado el seguimiento a los nuevos requerimientos implantados sobre residuos, materiales reciclados o circularidad en nuestros pliegos de proyectos y obras.

Por otro lado, en el ámbito de las oficinas de Visesa destacan la reducción de un 1,1 % el consumo de combustible en los vehículos de Visesa y la reducción en un 10,3 % el consumo de papel en 2024 frente a 2023.

En Visesa, hemos realizado la primera autoevaluación de Visesa bajo el marco de integración de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en las empresas y organizaciones.

El Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO) otorga un sello a las empresas que reducen su huella de carbono, a través de un registro voluntario. De los 3 niveles de compromiso existentes: “Calculo”, que certifica la medición de las emisiones; “Reduzco”, para las que logran reducir sus emisiones; y “Compenso”, para aquellas que compensan sus emisiones con

proyectos de absorción de CO₂; en Visesa hemos conseguido el sello “Calculo” y el sello “Reduzco” en todos los años comprendidos entre 2018 y 2022, y hemos presentado los datos para la consecución de dichos sellos para 2023.

Conseguir este tipo de registros y sellos es importante porque, como entidad, continuamos involucrándonos en iniciativas por impactar de manera positiva tanto al entorno en el que operamos como en el medioambiente.

En este año 2024, hemos participado en 2 grupos de compra y contratación verde (liderados por Ihobe): uno en el ámbito del Programa de Compra y Contratación Verde 2030, y otro relativo a la compra y contratación pública verde en el ámbito de obras y edificación; hemos participado en el Plan Estratégico de Economía Circular y Bioeconomía 2024 junto a Ihobe y otras empresas de la Administración; y también hemos participado en la Comisión Técnica de Suelos para desarrollar la estrategia de protección de suelos con Ihobe y otras empresas.

Por otro lado, hemos puesto a disposición de todas las personas de Visesa el panel de indicadores medioambiental de nuestras instalaciones mediante el uso de la herramienta de Business Intelligence, realizando campañas internas de información y sensibilización.

En el año 2024, se ha llevado a cabo dos diagnósticos de Economía Circular en Visesa para identificar posibles áreas de mejora ambiental a estudiar y desarrollar.

Asimismo, hemos establecido acciones concretas para la integración de la variable ambiental en las compras y contrataciones (proyectos de edificación y proveedores de obras de edificación, ordenadores, equipos de impresión, limpieza, catering...), así como la adhesión al contrato 100% de energías renovables del Gobierno Vasco en todas las oficinas de Visesa, lo cual significa que todo el uso eléctrico en las oficinas de Visesa no suponen emisiones de CO₂ a la atmósfera.

Con el objeto de reducir el consumo y las emisiones procedentes de combustibles fósiles en Visesa, en los últimos años hemos desarrollado una política de renovación del parque de vehículos, contando ya con 2 vehículos eléctricos, 11 híbridos enchufables con etiqueta 0 emisiones y 1 vehículo GLP, así como 2 bicicletas eléctricas adquiridas para los desplazamientos dentro de Vitoria-Gasteiz. De igual manera, se han instalado puntos de recarga eléctrica de vehículos, con una capacidad de recarga de hasta 12 vehículos eléctricos en la oficina central y la oficina de atención a la ciudadanía de Bizkaia.

La implantación de energías renovables en las oficinas y en el parque de vehículos evitan la emisión de unos 100 Kg de CO₂ y unos 800 Kg de partículas a la atmósfera.

En 2024, se ha concluido con la renovación de la iluminación de las oficinas a formato LED para contribuir al ahorro en el consumo eléctrico.



A.2. DECLARACIÓN AMBIENTAL EMAS

El objetivo de la Declaración Medioambiental es facilitar al público y a otras partes interesadas información respecto del impacto y el comportamiento ambiental de Visesa y la mejora permanente de nuestro desempeño en esta materia.

La información veraz y transparente ha de exponerse de forma clara y coherente, así como adaptada a las expectativas y necesidades de las partes interesadas. Con el objeto de garantizar el acceso a la información de las personas que no disponen de otros medios, se presenta de forma escrita.

Como en años anteriores, hemos validado la declaración medioambiental EMAS correspondiente al ejercicio 2023 (la declaración ha sido revisada y validada por la dirección técnica de la empresa validadora Bureau Veritas y por lhobe).

A.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.

A lo largo del 2024, hemos avanzado en la implementación de herramientas que nos faciliten el control y análisis de nuestros consumos:

- † En el ámbito de la movilidad con la implantación de un programa de Gestión de Flotas a través del cual podemos analizar el uso, la conducción, y los kilometrajes de cara a optimizarla y garantizar su seguridad.
- † A nivel de instalaciones, una vez reprogramada la Domótica Knx que se instaló en las oficinas centrales en 2009, estamos instalando y programando pasarelas Bacnet de conexión para implementar la instalación de la climatización en dicho programa remoto.

A.4. INVERSIONES Y GASTOS AMBIENTALES

En Visesa realizamos inversiones o gastos ambientales derivados de las sobreprestaciones incluidas en nuestros proyectos (criterios de diseño) más allá de lo requerido por la normativa aplicable. Su objeto fundamental es mejorar la eficiencia energética de las viviendas que construimos, 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 2024, hemos incorporado en nuestras las viviendas de un sistema de ventilación de doble flujo de alta eficiencia. Esta acción se suma a otras como la electrificación del 100% de las promociones; la entrega de las viviendas con cocina y electrodomésticos clase A instalados, y doble pulsador en inodoros, reductores de flujo para el ahorro de agua; la proyección de superficies acristaladas de superficie mayor a la exigida en el Decreto de Habitabilidad en los huecos de iluminación-ventilación; la incorporación en todas las viviendas de un sistema de monitorización (BMS) que permite controlar parámetros de consumos, calidad de aire, etc; reducción de demanda energética basada en extra de aislamiento en fachadas y cubiertas, ventanas con vidrios dobles con cámara y lámina bajo emisiva, control y eliminación de puentes térmicos, sistemas protección solar pasivos, etc; la holgura dimensional en todas las estancias, incrementando las medidas mínimas exigidas por Decreto de Habitabilidad un margen de 5cm (prorratedo por vivienda); entre otras medidas.

A.5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD – MEMORIA GRI

Este enfoque constituye la base de nuestra comunicación sobre responsabilidad social y es un reflejo del principio de transparencia que caracteriza a Visesa. Hemos adoptado el modelo promovido por el Global Reporting Initiative (GRI), el estándar más reconocido a nivel internacional, para la elaboración de nuestra memoria de sostenibilidad.

Este informe, de carácter público y voluntario, recoge la posición y actividades de Visesa desde las perspectivas social, medioambiental y económica, y detalla nuestros proyectos, beneficios y acciones sociales dirigidas a nuestra clientela, personas empleadas, alianzas y la sociedad en general. Su publicación es bienal y complementa tanto la información financiera como la memoria de gestión.

En 2024, hemos empezado a trabajar en la reorientación de nuestra memoria de sostenibilidad actual, desarrollada bajo el prisma GRI, hacia un informe de sostenibilidad ESG, que siga los criterios Ambientales (A), Sociales (S) y de Gobernanza (G).

Este año no corresponde publicar una nueva edición de la [Memoria GRI](#), si bien, en nuestra web está disponible la última edición publicada en 2023.



3.2.2.
S: SOCIAL - CUIDAMOS DE LAS PERSONAS

COMPROMISO CON LA SOCIEDAD

S.1. POLÍTICA LINGÜÍSTICA – EUSKERA

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; por ello, en Visesa estamos comprometidos con la mejora de la calidad de nuestra comunicación con la sociedad y el avance en la protección de los derechos lingüísticos, contribuyendo así a la mejora de la prestación de nuestros servicios.

En esta línea, el Plan de Euskera de Visesa, con el que estamos firmemente comprometidos/as, se desarrolla con base en dos ejes: por una parte el euskera como lengua de servicio, y por otra como lengua de trabajo.

En el año 2024, seguimos inmersos en el VIII Plan de Euskera 2023-2027 destacando a continuación diferentes acciones realizadas:

- ‡ Creación del portal de euskera en intranet para tener acceso a todos los recursos relacionados con el euskera.
- ‡ Participación en iniciativas organizadas a nivel Euskadi (Euskararen Eguna...).
- ‡ Elaboración de un decálogo de criterios lingüísticos.
- ‡ Difusión de los criterios lingüísticos.
- ‡ Identificación de las necesidades de formación del personal y completar el plan de capacitación lingüística.

En este sentido, 32 personas están estudiando euskera, de las cuales 7 están formándose para obtener la competencia deseable del puesto y las otras 25 personas en cursos de euskera técnico enfocado al uso en el trabajo. Actualmente, 9 personas tienen el nivel B1, 24 el B2, 35 el nivel C1, y 2 personas el C2; más del 60% de ellas lo han obtenido con apoyo al estudio de Visesa.



S.2. INVERSIÓN EN LA COMUNIDAD LOCAL

Los proyectos de Visesa tienen impacto en la actividad económica de Euskadi, contribuyendo a la movilización económica tanto de agentes públicos como privados.

A continuación, se detallan los pagos/gastos realizados en los siguientes conceptos:

	2024
Certificaciones de Obra	76.008.918,32 €
Suelos	8.739.185,99 €
Intereses y gastos financieros	57.342,92 €
Cocinas	1.874.916,96 €
Honorarios técnicos	2.596.392,30 €
Asistencias técnicas (ensayos y muestras, control técnico y posventa)	1.138.070,29 €
Seguros	244.523,37 €
Reparaciones de gremios	666.175,48 €
Impuestos Municipales	827.161,14 €
Alquileres	145.746,80 €
Vigilancia de promociones	307.214,04 €
Consultorías y Auditorías	1.077.963,09 €
Notarios y Registros	184.989,73 €
TOTAL	93.868.600,43 €

S.3. APOYO A LA INSERCIÓN LABORAL DE LAS PERSONAS JÓVENES

Un año más, para Visesa es fundamental seguir apoyando a las personas jóvenes dándoles una oportunidad para insertarse en el mercado laboral, si bien, este año, a pesar de la necesidad y al tratarse de perfiles muy demandados, no hemos ha podido incorporar una persona becaria en el área técnica por la imposibilidad de encontrar candidaturas (ni a través de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, ni en la Escuela de Ingeniería, en su rama de Construcción).

S.4. PROYECTOS SOLIDARIOS

Para las personas que trabajamos en Visesa, la solidaridad es un valor fundamental que se refleja en nuestra participación en proyectos relacionados con el ámbito de la edificación, especialmente en países en vías de desarrollo. Además, siempre que es posible, promovemos la participación activa de la mujer, favoreciendo su rol dentro de estos proyectos.

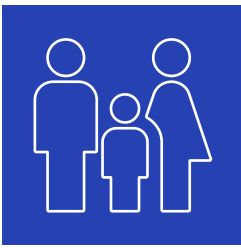
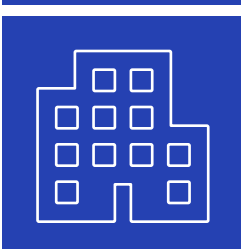
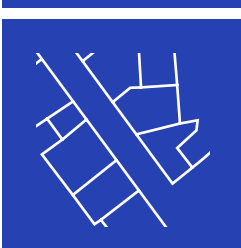
En el año 2024, hemos colaborado con Manos Unidas en la construcción de un jardín de infancia para la educación y alimentación de los/as niños/as, además de formación nutricional para las madres en la región de Koulikoro en Mali.

También hemos donado al Banco de Alimentos de Araba/Álava lo recaudado a través de dos iniciativas: venta de almuerzos aportados por la plantilla de Visesa una vez al mes y venta de disfraces en las fechas previas a carnaval.

Adicionalmente, continuamos con las campañas de donación de sangre 3 veces al año; aumentando en cada convocatoria el número de participantes.

COMPROMISO CON LAS PERSONAS USUARIAS Y LA CIUDADANÍA

Nuestra vocación de servicio público a la ciudadanía forma parte de nuestra identidad; consideramos clientela a:

	Personas susceptibles de adquirir una vivienda de protección pública (compra/Alquiler con opción a comprar - 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.

S.5. POLÍTICA DE NUESTRAS VIVIENDAS Y ADAPTACIÓN A LA CLIENTELA Y PERSONAS USUARIAS

Todas las entidades de 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 en Visesa, contamos con el Comité de Vivienda (anteriormente Comité de Producto), en el que participa también Alokabide, y que ha continuado su actividad en 2024. 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, consideramos 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...).

Con todo ello, en Visesa buscamos satisfacer las necesidades y expectativas en materia habitacional de la ciudadanía, cuestión fundamental que hace 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.

S.6. ESTUDIOS DE SATISFACCIÓN

Realizar estudios de satisfacción de manera periódica es una estrategia clave para Visesa, ya que nos permite conocer la opinión de las personas usuarias, lo que facilita la identificación de áreas de mejora.

Este año hemos llevado a cabo el estudio de satisfacción de las personas compradoras de las 63 viviendas de protección oficial en venta de Arrasate-Mondragón (G-042).

Con un Índice de satisfacción global obtenido en el año 2024 que asciende a 71,31 puntos, la promoción de Arrasate-Mondragón ha presentado una mejora significativa en el servicio posventa, destacando por la rapidez y eficacia en la resolución de incidencias, y ha proyectado una imagen institucional positiva, especialmente en términos de cuidado medioambiental y aportación social.

Una de nuestras fortalezas es el servicio ofrecido hasta la entrega de la vivienda, donde sobresale el trato y la amabilidad de las personas de la oficina de atención a la ciudadanía, así como la calidad de la documentación y las explicaciones ofrecidas antes de la escrituración. Además, la promoción ha respondido a las necesidades de la clientela en aspectos como tamaño, localización, bienestar y accesibilidad económica, cumpliendo estándares de calidad cercanos a las expectativas de las personas compradoras, con excelente desempeño en eficiencia acústica y térmica. La comunicación con la clientela ha mejorado, apoyada por una página web funcional que ha sido rediseñada este año.

S.7. RELACIÓN CON LA CIUDADANÍA

La actividad en las oficinas de atención a la ciudadanía conlleva una labor intensiva. En el área de comercialización de vivienda protegida y elementos libres, hemos realizado 260 notificaciones de adjudicación y gestionado 133 renunciaciones, y hemos concertado 756 citas. Por su parte, en la actividad de Fondos Next hemos atendido 225 citas presenciales y 5.528 llamadas telefónicas.

A través de nuestra página web, ponemos a disposición de la ciudadanía el formulario de contacto y correo electrónico para consultas y sugerencias relacionadas con nuestros servicios y actividad; hemos dado respuesta a 2.661 consultas/sugerencias recibidas: 596 en Álava, 921 en Bizkaia, 1.121 en Gipuzkoa y 23 a todo el ámbito autonómico).

S.8. POSVENTA: CONTINUAMOS CERCA DE TI

Una vez entregada las viviendas, es importante para nosotros mantener el nivel de servicio a través del Servicio de Atención Posventa, atendiendo aquellas incidencias técnicas con aspectos constructivos, acabados o funcionamiento que presentan las personas propietarias una vez entregada la vivienda, trabajando para garantizar su resolución y estableciendo las acciones necesarias para evitar su repetición.

Disponemos de 2 canales para su recepción:

- ‡ Call Center: hemos recibido un total de 1.511 llamadas con un nivel de servicio del 96 % en el año 2024.
- ‡ Sap@visesa.eus: hemos recibido 1.709 correos electrónicos este último año.

En 2024, el 73,6% de las incidencias recibidas en el Servicio de Atención Posventa han sido aceptadas por Visesa; se han terminado un 3,4% más de las incidencias aceptadas en ese periodo, correspondientes a incidencias abiertas en 2023 y que se cierran en 2024.





COMPROMISO CON LAS PERSONAS DE VISESA – CUIDAMOS NUESTRO EQUIPO

Somos una empresa comprometida con las personas que la integran.

Trabajamos con decisión para lograr personas y equipos saludables, fomentando tanto las relaciones positivas y el compañerismo, como la conciliación y el bienestar de las personas de Visesa. Cuidamos de ellas desde una perspectiva personal y profesional, poniendo también énfasis en la seguridad y la prevención, tanto física como psicológica.

Asimismo, nos comprometemos a continuar formando en capacidades y conocimientos a las personas de Visesa para con ello, afrontar nuevos retos y conseguir así el objetivo de Visesa de poner vivienda protegida a disposición de la ciudadanía.

S.9. IGUALDAD, CONCILIACIÓN Y BENEFICIOS SOCIALES

La **igualdad** en las relaciones laborales es el principio fundamental que rige la gestión de las personas en Visesa.

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.

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 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; y prevención del acoso sexual y/o por razón de sexo.

En el año 2024, hemos aprobado e incorporado en todos de los pliegos y contratos, excepto para las licitaciones de proyecto, dirección y de OCT, cláusulas para favorecer la incorporación de mujeres en aquellos contratos que requieran equipos de trabajo con perfiles de titulación superior. Asimismo, hemos revisado los pliegos administrativos y contratos para la incorporación de lenguaje inclusivo.

Por otro lado, hemos trabajado para que el panel de indicadores del Informe del Consejo de Administración (ICA) incorporen indicadores segregados por género; asimismo, se está trabajando en la incorporación de aquellos vinculados al área comercial (firma de contratos de AROC y ventas).

En la nueva intranet, se ha propuesto un espacio de consulta para tener acceso rápido al plan, protocolo de acoso, guía de lenguaje inclusivo y las cláusulas aprobadas.

Por otro lado, Visesa favorece la **conciliación**, implantando medidas como la flexibilización del tiempo y del espacio de trabajo; y aboga por poner a disposición de las personas de Visesa otros **beneficios sociales** como la 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).

S.10. SEGURIDAD LABORAL Y VIGILANCIA DE LA 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, y durante el año 2024, hemos:

- ‡ Trabajado en la elaboración de un plan de difusión del Protocolo de Acoso laboral aprobado en el 2023.
- ‡ Elaborado los planes de Autoprotección y Primeros Auxilios, formando a las personas responsables dentro del ámbito del plan, y difundiendo a través de la intranet a todas las personas de la organización.
- ‡ Modificado los equipos de respuesta ante emergencias y formado a las nuevas incorporaciones.
- ‡ Migrado y catalogado en el nuevo espacio Teams toda la información referida al Comité de Seguridad y Salud de Visesa con el objetivo de que la documentación esté al alcance de todo el equipo.
- ‡ Puesto en marcha de acciones para la mejora del confort en la oficina de atención a la ciudadanía de Araba/Álava y oficina central.

- ‡ Configuración, adquisición y formación de nuevos equipamientos de arneses para posventa, proponiéndose un control para revisar las condiciones de acceso a los tejados y hacer una revisión del parque de tejados de Visesa.
- ‡ Licitado y migrado a una plataforma propia la herramienta de Coordinación de Actividades, así como del servicio de mantenimiento y revisión de la misma.
- ‡ Hecho simulacros en todos los enclaves de Visesa en coordinación con Alokabide.

En el año 2024, hemos dado por concluidas las acciones derivadas de la encuesta psicosocial realizada en el año 2020.

En el ámbito de la **vigilancia de la salud**, con el objetivo de prevenir enfermedades en colectivos con riesgo y apoyar la salud y el bienestar de las personas, Visesa realiza pruebas específicas más allá del reconocimiento médico estipulado por el servicio de prevención ajeno tanto para mujeres como para hombres.

S.11. RELACIONES LABORALES

En línea con las directrices marcadas en el Plan Estratégico de Empleo del Gobierno Vasco, en estos últimos años hemos trabajado con el doble objetivo de buscar la estabilidad y de dimensionar adecuadamente la plantilla a los niveles de actividad existentes y futuros.

A principios del año 2024, Visesa contaba con una plantilla aprobada de 79 puestos fijos y 6 temporales de larga duración dedicados al programa de ayudas en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTE, Fondos Next Generation) y para los programas P3, P4 y P5. A esta plantilla, se le suman los 2 puestos generados para relevar a quienes están en situación de jubilación parcial con contrato de relevo. Uno de ellos se formalizó en el año 2022, y otro en el 2023, y a lo largo del año 2024 siguen estando en vigor.

Adicionalmente, en el año 2024, Función Pública del Gobierno Vasco ha aprobado la creación de 4 nuevas plazas temporales de larga duración dedicadas al programa P6 dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTE, Fondos Next Generation).

La plantilla media ha sido de 88,29 personas, 3 personas más de los 85,05 del año 2023. Este aumento está relacionado con la incorporación de las personas para el proyecto Fondos Next, y con las sustituciones de larga duración para cubrir situaciones de incapacidad temporal y de descansos por maternidad/paternidad.

S.12. COMUNICACIÓN INTERNA

La comunicación interna en Visesa, en la que el sentimiento de pertenencia a un proyecto compartido y la cultura de integración son pilares corporativos principales, es una herramienta fundamental para fomentar el compromiso, la participación y la implicación de las personas, para transmitir y promover nuestros valores, así como para reconocer el trabajo realizado día a día en Visesa.

Para ello, en Visesa disponemos de varios canales para la comunicación interna: intranet, las berezi-bileras entre responsables y personas colaboradoras, reuniones departamentales, encuentros con la Dirección General, y jornadas de trabajo.

Asimismo, 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, dispone de un canal de denuncia para situaciones de acoso sexual o por razón de sexo, y otro canal de denuncia para situaciones de acoso laboral.

S.13. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

La formación en Visesa pone el foco, por un lado, en el desarrollo de las competencias esenciales, transversales y específicas, y por otro en la formación en sensibilización ambiental, igualdad, protección de datos, prevención de blanqueo de capitales y prevención de riesgos laborales.

Las acciones formativas se pueden hacer tanto presenciales (69%) como online (31%).

El Plan de Formación 2024, en el que todas las personas de la plantilla han realizado al menos una acción formativa, ha alcanzado un cumplimiento 58,10%, y una valoración media de 6,86 puntos sobre 10.



S.14. INDICADORES EN PERSONAS

Distribución por responsabilidad	Mujeres	Hombres	Total
Directivos/as	3	4	7
Titulados/as superiores	23	25	48
Técnicos/as medios	9	2	11
Administrativos/as	23	2	25
Total	58	33	91

Distribución por edad	Mujeres	Hombres	Total
Menos de 35 años	5	3	8
35 – 50 años	25	9	34
Más de 50 años	28	21	49
Total	58	33	91

Distribución por antigüedad	Mujeres	Hombres	Total
0 – 2 años	5	2	7
2 – 5 años	5	5	10
5 – 10 años	4	4	8
10 – 20 años	21	13	34
Más de 20 años	23	9	32
Total	58	33	91

Distribución por tipo de contrato	Mujeres	Hombres	Total
Fijos/as	50	28	78
Eventuales	8	5	13
Total	58	33	91



3.2.3.

G: GOBERNANZA: COMPROMETIDOS CON LA SOCIEDAD – COMPROMETIDOS CON LA TRANSPARENCIA Y RESPONSABLES EN NUESTRA ACTIVIDAD

La eficiencia en la gestión económica, ambiental y social, y el cumplimiento de los principios de transparencia y buen gobierno que marca la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), son importantes para nosotros.

G.1. PORTAL DE TRANSPARENCIA

El portal de transparencia de Visesa nació con el doble objetivo de generar valor público y adoptar un modelo de cultura de transparencia en el uso de los recursos públicos.

La publicidad activa con información periódica actualizada sobre la actividad y buen gobierno, y el derecho de acceso a la información pública que está a disposición de la ciudadanía para sus peticiones de información, refuerzan la confianza en Visesa y favorece una cultura de participación ciudadana corresponsable.

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

Nuestro portal de transparencia está disponible para su consulta en nuestra página web www.visesa.euskadi.eus.

G.2. GOBIERNO RESPONSABLE: GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL INTERNO

Gobierno responsable

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.

A lo largo de estos años, se ha mantenido el compromiso de Visesa con las guías y se ha reportado puntualmente de forma trimestral a la Oficina de Control Económico del Gobierno Vasco el grado de implantación de las mismas. Grado de cumplimiento de reportes: 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 2024, tal y como recoge el procedimiento para la Gestión de Riesgos recogido en el SIG de Visesa, hemos creado una ficha con acciones para hacer seguimiento de los riesgos identificados para el periodo 2021-2024. Para hacer seguimiento de estos riesgos, hemos llevado a cabo reuniones particulares con las personas responsables de dichos riesgos.

El análisis global del Mapa de Riesgos para el periodo 2021-2024, servirá de entrada para el análisis y planificación del próximo marco estratégico de Visesa.

G.3. REGLAMENTO EUROPEO DE PROTECCIÓN DE DATOS

En el marco de nuestro compromiso con la protección de datos personales, en Visesa tenemos implantadas 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, adaptándonos a los cambios internos y legislativos que se producen.

Para mantener dicho compromiso, hemos mantenido la formación continua del equipo de encargado de la gestión de la protección de datos; además, hemos llevado a cabo la vigilancia de los usos y medidas responsables de Visesa, como la actualización de cláusulas informativas en atención a la ciudadanía y en obras con cámaras, así como la revisión por cambios legislativos o empresariales. Asimismo, hemos realizado una auditoría de protección de datos, incluyendo pruebas de seguridad, análisis de documentos y herramientas, visitas a las oficinas de atención a la ciudadanía, y entrevistas a técnicos de prevención y salud.

A lo largo de todo el año 2024, hemos resuelto un total de 34 consultas realizadas a través de la APP de la intranet por parte de personas de las diferentes áreas de Visesa, dando respuesta tanto de tipo documental como informativa a todas ellas.

G.4. PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITAL 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 2024, 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 2024 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 2024 hemos dado los pasos necesarios para dicha comprobación, y tras el análisis correspondiente, se concluye que no ha habido casos sospechosos durante este ejercicio.

Asimismo, hemos continuado con la formación en materia de Prevención de Blanqueo Capitales para toda la plantilla.

G.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, creamos y regulamos 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 2024, no se ha recogido ninguna denuncia.

G.6. 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 de calidad y adaptado al Reglamento Europeo EMAS 1221/2009 de Gestión Ambiental, modificado por los Reglamentos (UE) 1505/2017 y (UE) 2026/2018. La implantación de este sistema asegura el cumplimiento de los exigentes requisitos de calidad y ambientales, la sistematización de los procedimientos y pautas, y materializa nuestro compromiso de mejora continua y de protección del medio ambiente, así como minimiza los impactos asociados a nuestra actividad.

El contar con el Registro EMAS no solo nos otorga un reconocimiento importante, sino que también nos impulsa a asumir una responsabilidad constante en la medición, evaluación, comunicación y mejora de nuestro desempeño ambiental. Este registro es un compromiso que va más allá de cumplir con los requisitos legales, nos obliga a realizar un análisis profundo y continuo de nuestras actividades, identificando áreas de mejora y buscando soluciones innovadoras para optimizar nuestro impacto ambiental.

Cada año, llevamos a cabo una exhaustiva evaluación de nuestros procesos y resultados en términos de sostenibilidad, lo que nos permite medir de manera precisa el impacto de nuestras operaciones sobre el medio ambiente. Esta evaluación es fundamental para establecer metas más ambiciosas y para asegurar que estamos en el camino correcto hacia la mejora continua.

La información obtenida de este proceso se presenta públicamente a través de la Declaración Ambiental EMAS, que constituye una herramienta de transparencia, y se valida anualmente, es un informe detallado en el que no solo comunicamos nuestros logros en términos de gestión ambiental, sino que también identificamos los retos que aún enfrentamos y las acciones correctivas que implementamos para seguir avanzando.

Durante 2024, hemos llevado a cabo la primera auditoría externa de seguimiento del registro EMAS tras la recertificación del año pasado, así como la nueva recertificación trienal del sistema de gestión de la calidad según la Norma UNE-EN ISO 9001.

Por parte de las personas auditoras externas no se han detectado no conformidades ni observaciones, ni en EMAS ni en ISO 9001, siendo este un resultado excelente.

En las auditorías externas se han señalado como puntos fuertes:

- ‡ Durante 2023 y 2024, hemos conseguido mejoras en relación con la contratación ambientalizada, la reducción de emisiones del parque móvil, el establecimiento de una herramienta para la justificación de la circularidad, las nuevas promociones 100% eléctricas, la reducción del consumo energético global, la reducción de la generación global de residuos y la reducción de las emisiones globales de gases de efecto invernadero.
- ‡ El análisis estratégico realizado.



3.3.

NUESTRA ACTIVIDAD EN 2024

3.3.1.

CADENA DE VALOR

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 como colectivo 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 Euskadi.



3.3.2.

SUELO

El suelo es la materia prima necesaria para poder llevar a cabo nuestra actividad de promoción de vivienda de protección pública.

A los suelos recibidos a través del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, se suman los convenios firmados directamente por Visesa con Ayuntamientos y otras instituciones, para los que la labor de prospección de suelo es fundamental.

La labor de prospección que hemos llevado a cabo en 2024 es:

- ‡ 11 nuevos suelos estudiados para un total de 1.052 viviendas.
- ‡ Reuniones con 17 ayuntamientos, 2 sociedades públicas, 2 propietarios privados, 1 fondo de inversión y 1 entidad bancaria para estudiar posibilidades de colaboración y promoción en nuevos desarrollos.

Fruto de esta labor, hemos suscrito un convenio con el Ayuntamiento de Agurain para la ejecución de 56 VPOa y con el Ayuntamiento de Ordizia para 60 VPOa .

Asimismo, hemos suscrito otro convenio con Ayuntamiento de Tolosa que incluye, entre otras cuestiones, la aportación municipal de 6.000 €/vivienda y la bonificación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) (95%) para promoción de vivienda de protección que Visesa va a llevar a cabo en la parcela 2.2 del ámbito de Papelera Amaro.

Tanto los Planes Directores de Vivienda como el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, elaborados en el marco de la Ley de Vivienda del País Vasco, establecen como meta el fomento del alquiler asequible, y en concreto, el incremento del parque de viviendas de protección pública en alquiler.

Para el cumplimiento de los objetivos marcos de captación de suelo y promoción de vivienda de protección pública en alquiler, es esencial la colaboración interinstitucional con los Ayuntamientos y otras Administraciones Públicas, así como la participación de agentes privados, con el fin de incrementar la cartera de suelo destinada a vivienda protegida.

Desde Visesa ponemos a disposición a través de nuestra página web un pliego de captación de suelo en el que se establece el procedimiento y condiciones generales para la tramitación de ofertas de adquisición de suelo por parte de Visesa. Actualmente, estamos redactando un nuevo pliego.

3.3.3.
VIVIENDA PROTEGIDA

La promoción de vivienda protegida en alquiler es la actividad principal para Visesa.

En Euskadi, en el año 2024, se han iniciado un total de 1.813 viviendas de protección pública (sujetas a calificación administrativa provisional), de las que el 32% de ellas han sido promovidas por Visesa. A su vez, se han terminado 1.670 viviendas de protección pública (sujetas a calificación administrativa definitiva) en la CAE, el 30% de ellas promovidas por Visesa.

Actividad de promoción de vivienda protegida

A continuación, detallamos la actividad de promoción de vivienda protegida llevada a cabo por Visesa en el año 2024.

Viviendas iniciadas por Visesa (con calificación provisional)	Nº de viviendas
(B-136) Abanto-Zierbena	40 VPOa
(A-046) Laudio/Llodio-Goiko plaza	64 VPOa
(A-037) Vitoria-Gasteiz-Salburua S-13	225 VPOa
(B-137) Bilbao-Zorrotzaurre RZ-16 Al2	113 VPOa
(A-047) Laudio/Llodio	29 VPOa
(G-056) Tolosa *	111 VPOa
Total viviendas en alquiler	582 viviendas protegidas

Viviendas con licitación inicial del proyecto	Nº de viviendas
(A-047) Laudio/Llodio	29 VPOa
(G-082) Irun-San Miguel Anaka RV-5	200 VPOa
(G-083) Irun-San Miguel Anaka RV-6	220 VPOa
(A-045) Vitoria-Gasteiz – Salburua S-12, RCP-7.B	162 VPOa
(A-048) Agurain	56 VPOa
(B-134) Muskiz	75 VPOa
Total viviendas en alquiler	742 viviendas protegidas

Viviendas con licitación de obra	Nº de viviendas
(B-130) Bilbao-Otxarkoaga	60 VPOa
(B-132) Ortuella	94 VPOa
Total viviendas en alquiler	154 viviendas protegidas



Viviendas con adjudicación de obra en el Consejo de Administración	Nº de viviendas
(B-132) Ortuella	94 VPOa
Total viviendas en alquiler	94 viviendas protegidas

Viviendas iniciadas con inicio de obra (acta de replanteo)	Nº de viviendas
(B-133) Sopela -Asu	33 VPOa
(G-072) Eibar -Egazelai	36 VPOa
(G-074) Zarautz -Salberdin	91 VPOa
(G-075) Hondarribia -Presa I	66 VPOa
Total viviendas en alquiler	226 viviendas protegidas

Viviendas con recepción de obra	Nº de viviendas
(A-043) Vitoria-Gasteiz -Arkayate RCP 14-15	166 VPOa
(A-041) Amurrio -Sapur 1	42 VS
(G-078) Orio	46 VPOa
Total viviendas en alquiler	254 viviendas protegidas



Viviendas terminadas por Visesa (calificación definitiva)	Nº de viviendas
(A-043) Vitoria-Gasteiz -Arkayate RCP 14-15	166 VPOa
(B-079) Getxo -Sarrikobaso	68 VPOa
(G-077) Zumarraga	36 VS + 72 VPOa
(G-078) Orio	46 VPOa
Total viviendas en alquiler	388
(B-094) Bilbao -Zorrotzaurre	120 VPO
Total viviendas en venta	120
Total viviendas	508 viviendas protegidas



Viviendas con inicio de escrituración -entrega	Nº de viviendas
(B-124) Santurtzi	42 VS
(A-043) Vitoria-Gasteiz -Arkayate RCP 14-15	166 VPOa
Total viviendas en alquiler	208
(B-124) Santurtzi	42 VPO
Total viviendas en venta	32
Total viviendas	240 viviendas protegidas



Comercialización de vivienda protegida

Detallamos a continuación la actividad relacionada con la comercialización de las viviendas protegidas desde las Oficinas de Atención a la Ciudadanía:

Comercialización de vivienda protegida	Año 2024					
	Contratos firmados			Escrituraciones		
	Venta - particulares		Alquiler-Alok	Venta - particulares		Alquiler-Alok
	CV	AROC	Alquiler social	CV	Ejer AROC	Alquiler social
	Araba/Álava	18	-	-	12	8
Bizkaia	29	-	80	31	5	42
Gipuzkoa	11	-	208	11	-	-
Total	58	-	288	54	13	208
	58		288	67		208
	346			275		

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

A) CONTRATOS FIRMADOS

A.1) Con particulares

Este año 2024 hemos formalizado 58 contratos compraventa de vivienda protegida: 18 en Araba/Álava, 29 en Bizkaia y 11 en Gipuzkoa.

A.2) Con instituciones (Alokabide - Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco – Ayuntamientos)

Hemos firmado con Alokabide los contratos de compraventa de 5 promociones, que serán destinadas al alquiler social: 66 VPOa en Zorrotzaurre-Bilbao (B-106), 33 VPOa en Sopela (B-133), 81 VPOa en Tolosa (G-057), 36 VPOa en Eibar (G-072), y 91 VPOa en Zarautz (G-074).

B) ESCRITURAS

B.1) Con particulares

Este año hemos entregado la promoción Santurtzi 32 VPO (B-124) en venta a sus propietarios/as.

De esta promoción de Santurtzi y de otras terminadas en años anteriores, se han formalizado un total de 67 escrituras (54 procedentes de contratos de compraventa y 13 ejercicios de opción a compra de AROC) distribuidas: Araba/Álava: 20 escrituras (12 escrituras de contratos de compraventa y 8 ejercicios de opción a compra de AROC); Bizkaia: 36 escrituras (31 escrituras de contratos de compraventa y 5 ejercicios de opción a compra de AROC); y Gipuzkoa: 11 escrituras de contratos de compraventa.



b.2) Con instituciones (Alokabide - Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco – Ayuntamientos)

Hemos escriturado 3 promociones de viviendas de protección oficial cuyo destino es el alquiler con la Sociedad Pública Alokabide: 152 VPOa (A-031) y 166 VPOa (A-066) en Salburua (Vitoria-Gasteiz), y 42 viviendas sociales en Santurtzi (B-124).

Adjudicación directa

En 2024, y de acuerdo a la Orden del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (anteriormente Planificación Territorial, Vivienda y Transportes) hemos iniciado la comercialización de las viviendas vacantes 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 2024, Visesa dispone de viviendas en adjudicación directa en los siguientes municipios: Iruña de Oca, Vitoria-Gasteiz (Salburua y Zabalgana), Sestao, Santurtzi, y Arrasate-Mondragon.

Comunidad 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 este año 2024, hemos constituido la comunidad de propietarios/as de Santurtzi 32 VPO (B-124).

3.3.4.
LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS

La actividad de comercialización de los elementos libres (locales, garajes y trasteros) promovidos por Visesa se detalla a continuación.

		Año 2024			
		Contratos		Escrituras	
		CV	AROC	CV	Ejer AROC
Locales	Araba/Álava	1	5	-	1
	Bizkaia	-	6	-	4
	Gipuzkoa	-	1	-	-
	Total	1	12	-	5
Garajes + trasteros	Araba/Álava	9	22	9	4
	Bizkaia	21	33	24	3
	Gipuzkoa	21	42	18	10
	Total	51	97	51	17
Total		52	109	51	22
		161		73	

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

A) LOCALES

A.1) Contratos firmados

Hemos formalizado 1 contrato de compraventa de local en Araba/Álava. A su vez, hemos firmado 12 contratos de alquiler con opción a compra (5 en Araba/Álava, 6 en Bizkaia y 1 en Gipuzkoa).

A.2) Escrituras

En 2024, hemos escriturado 5 locales: 1 en Araba/Álava y 4 en Bizkaia, todos ellos proceden de ejercicios de opción a compra.

B) GARAJES Y TRASTEROS

B.1) Contratos firmados

Hemos firmado 51 contratos de compraventa de garajes y trasteros (9 en Araba/Álava, 21 en Bizkaia y 21 en Gipuzkoa) y 97 contratos de alquiler a compra de garaje (22 Araba/Álava, 33 Bizkaia y 42 Gipuzkoa), lo que supone un total a lo largo del año 2024 de 148 contratos de garajes y trasteros firmados.

B.2) Escrituras

Hemos escriturado 66 garajes y 2 trasteros: 51 han sido compraventas directas (9 Araba/Álava, 24 Bizkaia y 18 Gipuzkoa), y 17 ejercicios de opción a compra procedentes del AROC (4 Araba/Álava, 3 Bizkaia y 10 Gipuzkoa).



Colaboración de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

Los locales, garajes y trasteros ubicados en las promociones promovidas se comercializan directamente desde Visesa y con el soporte de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria; actualmente trabajan con Visesa 10 APIs: Bidebi (Basauri), Inmobiliaria del Valle del Deba/Aukera Inmobiliaria (Eibar), For You Inmo (Arrasate-Mondragon y Eskoriatza), Inmobiliaria y servicios de Duranguesado (Durango), Bermeo Inmobiliaria Bai (Bermeo), Iruñalan (Llodio), Macías (Gernika-Lumo), Kasetas (Basauri), Etorki Etxeak (Derio), e Inmobiliaria Montse (Mutriku).

3.3.5.

PROYECTOS ESTRATÉGICOS

ZORROTZAURRE

Ubicada estratégicamente entre San Ignacio y Deusto, la isla de Zorrotzaurre emerge como un emblema de sostenibilidad y revitalización urbana en Bilbao. Esta península, 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 m², Zorrotzaurre ha sido diseñada para combinar usos residenciales, comerciales y recreativos, promoviendo un desarrollo urbano compacto que favorece la movilidad sostenible. Su diseño urbano inclusivo destina dos tercios del área a espacios públicos, con amplias zonas verdes y equipamientos comunitarios que incluyen infraestructuras educativas y culturales.

Zorrotzaurre no es solo un lugar para vivir, sino un espacio para crecer, trabajar y disfrutar. Con un enfoque en la movilidad sostenible y la preservación de la historia local, el barrio está diseñado para priorizar a peatones y ciclistas, integrándose plenamente con la ciudad de Bilbao.

Albergará cerca de 5.648 viviendas, de las cuales la mitad serán protegidas, y de ellas aproximadamente 1.188 serán promovidas por Visesa y Gobierno Vasco, además de 57 alojamientos dotacionales, haciendo hincapié en la accesibilidad y diversidad.



Desarrollo de Zorrotzaurre:

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: la isla albergará el primer parque tecnológico urbano de España, posicionándola como un referente en la integración de tecnología y desarrollo urbano.
- ‡ 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 prevista en el proyecto generará un retorno fiscal del 53% para las Administraciones Públicas, lo que equivale a unos 678 millones de €, 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 CO₂: disminución del 90% en emisiones de CO₂, ya que todas las viviendas cumplen con los estándares NZEB (Edificios de Casi Cero Energía).

En la actividad de promoción, en 2024 hemos finalizado la obra de Zorrotzaurre 120 VPO (B-094) en la parcela DB2 (UE1), y obtenido la calificación provisional conforme al Decreto de Habitabilidad de la parcela RZ-16 perteneciente a la AI2 de 113 viviendas de protección oficial de alquiler (VPOa).

Por otro lado, se ha aprobado definitivamente tanto la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del Area de Zorrotzaurre, así como el Proyecto de Urbanización de la Actuación Integrada 2 (AI-2) de este ámbito.



PUENTE DE SAN IGNACIO

El primer puente promovido por Visesa, une el barrio del mismo nombre con la isla de Zorrotzaurre sobre la Ría.

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.

En 2024, se ha puesto en servicio uniendo ambos lados de la Ría y facilitando el acceso a la isla tanto para el tránsito de peatones como para el tráfico rodado.

BOLUETA

Ubicado en el Área de Reparto 421 de Bilbao, Bolueta se presenta como un proyecto clave de renovación urbana y medioambiental, transformando una antigua zona industrial en desuso en un espacio residencial vibrante para la ciudad, y como un desarrollo con un fuerte enfoque social, ya que 680 de las 1.100 viviendas en desarrollo serán gestionadas por las Administraciones Públicas bajo regímenes de protección pública.

El proyecto de Bolueta conlleva importantes beneficios medioambientales, económicos, y sociales.

En el aspecto medioambiental, el proyecto transforma un terreno previamente degradado en un espacio residencial, crea áreas al aire libre y un paseo de ribera, además de promover el uso del transporte público, la movilidad peatonal y el uso de la bicicleta.

La aplicación de medidas de eficiencia energética son cruciales en el desarrollo de este proyecto; las torres 1 (108VPO+63VS) y 2 (190VPO) fueron diseñadas aplicando los 5 principios del Passivhaus: mejora de aislamientos, reducción de puentes térmicos, estanquidad al aire, carpinterías específicas, y ventilación con recuperación de calor.



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

El proyecto también destaca por su compromiso social, ofreciendo un programa de vivienda protegida que triplica el porcentaje legalmente requerido. Asimismo, la participación ciudadana fue un pilar fundamental en el diseño del proyecto, con la implicación de cerca de 12.000 personas en un proceso participativo que recogió las necesidades y preferencias de la comunidad local. La recuperación de elementos de arqueología industrial, como la chimenea de Fundiciones Santa Ana, refleja el respeto por la historia del lugar.

Este proyecto ha sido reconocido con la calificación Best Practice del 'X Concurso Internacional de Buenas Prácticas de Naciones Unidas' por su excelente gestión urbana y la transformación y recuperación de un barrio con pasado industrial para beneficio de las personas y la ciudad.

Hasta ahora, Visesa ha edificado dos promociones en Bolueta: una con 108 viviendas de protección oficial en venta (VPO) y 63 viviendas sociales en alquiler (VS), y otra con 190 viviendas de protección oficial en venta (VPO), ambas promociones construidas bajo los estándares de PassivHaus. Actualmente, se está construyendo una tercera promoción con 144 viviendas de protección oficial en alquiler (VPOa).

En 2024, hemos publicado y adjudicado la licitación de las obras de urbanización de la fase D1.



SESTAO VEGA GALINDO

El Área de Suelo Urbano Residencial “Vega Galindo”, adyacente al casco urbano de Sestao, ha sido concebida para fomentar la reestructuración y revitalización de las zonas residenciales más deterioradas del municipio, además de ofrecer suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública. Este proyecto tiene como objetivo no solo proporcionar viviendas a precios asequibles, sino también facilitar la reubicación de los residentes de áreas en proceso de rehabilitación.

En “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, Visesa ya ha promovido 163 viviendas protegidas, incluyendo viviendas sociales, viviendas de protección oficial en alquiler y en venta, y actualmente está construyendo otras 180 viviendas de protección oficial. La UE2, por otro lado, está en proceso de redefinición.

El proyecto de Sestao Vega Galindo se distingue por su 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 localidades vecinas, así como la revitalización de la Campa de San Francisco, un área de esparcimiento ubicada 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 uso y disfrute público. Incluye la descontaminación de suelos industriales y la urbanización de 5.700 m² en la UE1. Además, se ha realizado una excavación arqueológica de gran relevancia en esta área, siendo la más extensa en términos de superficie analizada en Bizkaia hasta la fecha.

3.3.6. REHABILITACIÓN ENERGÉTICA - 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 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.



PROGRAMAS 3, 4 Y 5

En 2024, en el marco de la gestión de las ayudas de los Fondos Next, hemos recibido 329 solicitudes que corresponden a 495 viviendas; desde el inicio de la actividad, se han gestionado un total de 1.910 expedientes correspondientes a 6.326 viviendas. Actualmente, el plazo para la solicitud de estas ayudas está cerrado.



PROGRAMA 6

En este marco, el 23 de noviembre de 2022 se firmó un primer Acuerdo 7 de subvención del Programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes entre el entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y el Gobierno Vasco.

Este primer acuerdo recoge la promoción de 1.140 viviendas-14 promociones ubicadas en: Vitoria-Gasteiz-Salburua 152 VPOa (A-031), Vitoria-Gasteiz-Salburua 166 VPOa (A-043), Amurrio 60 VS (A-038), Amurrio 42 VS (A-041), Sestao 180 VPOa (B-055), Getxo-Sarrikobaso 68 VPOa (B-079), Getxo-Venancios 54 VPOa (B-080), Barakaldo 108 VPOa (B-082), Santurtzi 42 VS (B-124), Sopela 24 VPOa (B-131), Hondarribia 66 VPOa (G-075), Zumarraga 36 VS + 72 VPOa (G-077), Orio 46 VPOa (G-078) y Urretxu 24 VPOa (G-079).

El 10 de junio de 2024, se firmó un segundo Acuerdo 13 de subvención del Programa 6 entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) y departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco por el que 6 promociones más de Visesa (385 viviendas) pasan también a ser subvencionadas por los Fondos Next. Estas promociones son: Getxo-Iturribarri 58 VPOa (B-126), Bilbao-Bolueta 144 VPOa (B-047), Bilbao-Cortes 23 VS (B-129), Sopela-Asu 33 VPOa (B-133), Eibar-Egazelai 36 VPOa (G-072) y Zarautz-Salberdin 91 VPOa (G-074).

Con ambos acuerdos, un total de 1.525 viviendas protegidas correspondientes a 20 promociones, con una subvención máxima estimada por Fondos Next de 65.943.569 €.

3.3.7.

ACTIVIDAD TRANSVERSAL

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:

1. SUELO

Derivada de la propia actividad de promoción de vivienda protegida, este año 2024 se ha realizado la agrupación de las parcelas de Bolueta (Bilbao); las cesiones a Visesa de la parcela RZ-16 de Zorrotzaurre por parte del Gobierno Vasco, y de las parcelas 17, 18 y 19 del subámbito de Harresi Parkea del AIU.49.1 “Curtidos Harresi” por parte del Ayuntamiento de Agurain; y se ha registrado el Derecho de Superficie de una promoción en Otxarkoaga (Bilbao).

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 de viabilidad 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 2024, hemos actualizado la proyección de resultados 2024-2028, hemos realizado un informe sobre tokenización inmobiliaria, y elaborado las fichas de viabilidad de las promociones recogidas en el lote 2 del acuerdo del Programa 6 de Fondos Next.



3. OPERACIONES PATRIMONIALES

En 2024, hemos llevado a cabo las siguientes operaciones patrimoniales:

- ‡ Enajenación de la parcela DB-3 Zorrotzaurre por un importe de 52.201.505 €.
- ‡ Firma de la Escritura Pública de compraventa de un 1,54875% de la Parcela RZ-15 de la UE1 (uso vivienda libre) de la que ya era titular Visesa en un 60,7882% al objeto de ir completando la parcela.
- ‡ Adquisición de la parcela R9 de Harresi, en Agurain, por 68.000 €, para llevar a cabo 56 VPOa.

4. DECLARACIONES DE OBRA NUEVA

En 2024, se han inscrito las Declaraciones de Obras Nueva terminada correspondientes a nuestras promociones de Salburua 152 VPOa (A-031), Salburua 166 VPOa (A-043), y Santurtzi 32 VPO+42 VS (B-124). Asimismo, se han realizado las Declaraciones de Obra Nueva en construcción de Amurrio 42 VS (A-041), Bilbao-Zorrotzaurre 120 VPO (B-094), Getxo-Sarikobaso (B-079), Getxo-Iturribarri (B-126), Zumarraga 72 VPOa + 36 VS (G-077), Orio 46 VPOa (G-078) y Urretxu 24 VPOa (G-079).

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 18.718.666 € en este año.

Tipo contrato	Procedimiento adjudicación	Número contratos	Importe adjudicado	% Importe adjudicado
Obra	Abierto	1	11.517.000 €	61,53%
	Adjudicación directa	41	212.642 €	1,14%
	Abierto	20	4.815.028 €	25,72%
	Acuerdo	33	458.924 €	2,45%
	Adjudicación directa	243	546.580 €	2,92%
Servicio	Procedimiento simplificado	3	149.686 €	0,80%
	Procedimiento supersimplificado	2	61.990 €	0,33%
	Abierto	3	515.651 €	2,75%
	Acuerdo	4	242.425 €	1,30%
	Adjudicación directa	26	104.240 €	0,56%
Suministro	Procedimiento simplificado	1	55.500 €	0,30%
	Procedimiento supersimplificado	1	39.000 €	0,21%
Total		378	18.718.666 €	100,00%

6. RESULTADOS DE LA GESTIÓN PREVENTIVA EN PERSONAS TRABAJADORAS EXTERNAS OBRA

En el marco de esta actividad, realizamos tanto la necesaria labor de seguimiento y control del proceso edificatorio de las promociones, como las tareas de prevención de riesgos laborales de las personas externas que trabajan en nuestras obras.

Conscientes de que debemos ejercer como empresa tractora 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 2024, no se ha producido ningún accidente grave o mortal en nuestras obras; se han producido 15 accidentes leves.

El Índice de incidencia de las obras de Visesa (por cada 1000 personas trabajadoras) ha descendido en 20,16 puntos desde 2023, situándose en 27,42 puntos; asimismo, está 44,66 puntos por debajo de dicho índice con relación a las obras en la CAPV.



7. SERVICIOS GENERALES

Entre los muchos servicios gestionados destacan este año 2024: la participación como invitados/as en Grupo Técnico Comisión Sostenibilidad del Gobierno Vasco, y en el grupo de trabajo del Centro Negocios Boulevard para la revisión y actualización de las instalaciones de seguridad del edificio; participación y ponencia en la Jornada Barcelona ACFM *La tecnología como facilitadora clave en el Facility Management en el Sector Público*; puesta en marcha y seguimiento del Comité de Movilidad interempresas (Visesa-Alokabide-Ura); puesta en marcha y mantenimiento del programa de Gestión de Flota de los vehículos de Visesa; servicio de mantenimiento de los cargadores eléctricos (Bizkaia y Araba/Álava) (Ibil y Wallbox) y gestión de las ayudas Moves III para el cargador Donostia/San Sebastián; reprogramación de la domótica Knx de la oficina central y pasarelas Bacnet de climatización; gestión con el Departamento de Industria para la validación de los pliegos técnicos de los nuevos vehículos; coordinación de las obras y apoyo en las mejoras de la eficiencia en las oficinas; telefonía móvil y telefonía fija –Batera; y el servicio de consultoría y asesoramiento para la elaboración de pliegos de licitación de un BMS;...

8. TRIBUNAL VASCO DE CUENTAS PÚBLICAS Y TRIBUNAL DE CUENTAS DEL ESTADO

En cumplimiento de nuestro principio de transparencia, el Tribunal Vasco de Cuentas Públicas ha finalizado la auditoria iniciada en el año 2022, y se han iniciado los trabajos para el Informe de Auditoría del ejercicio 2023.

Con fecha 22 de noviembre de 2024, hemos recibido del Tribunal de Cuentas del Estado escrito en el que se comunica el inicio de los trabajos correspondientes a la *Fiscalización de la promoción y gestión de viviendas de protección pública en las comunidades autónomas, ejercicios 2022 y 2023*.

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 10 preguntas parlamentarias.

10. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

La gestión de los sistemas de información de Visesa abarca la infraestructura de servidores, redes, telecomunicaciones, seguridad de la información, gestión de usuarios y aplicaciones informáticas. Articulados a través de los Planes de Sistemas de la Información, se busca dotar a Visesa de infraestructuras íntegras, seguras, fiables, accesibles y ajustadas a las necesidades de la organización. A diferencia de enfoques tradicionales, en Visesa los sistemas de información no son un fin en sí mismos, sino herramientas que apoyan la actividad de la organización, basándose en los valores de eficiencia y calidad de servicio.

En lo relativo a Ciberseguridad, en 2024 hemos evaluado los conocimientos, concienciado y formado en ciberseguridad a las personas de Visesa, y hemos llevado a cabo campañas simuladas de phishing y vishing.

En lo relativo a las aplicaciones, hemos publicado en la página web de Visesa el registro electrónico de entradas y salidas para que la ciudadanía y empresas puedan registrar telemáticamente la entrada de documentación.

Desde el punto de vista interno, hemos implantado la nueva intranet de Visesa, y la nueva herramienta de gestión de personas y formación. Asimismo, hemos avanzado en el uso de la ERP para la realización de estudios económicos y de costes de construcción (primera versión), para el uso de forma generalizada de la facturación electrónica, y para la integración de la ERP con el registro electrónico. Asimismo, hemos avanzado en la aplicación de BI-Cuadro de mando, diseñando un modelo de datos global y unificado para todas las áreas de la empresa con tecnología tabular, y desarrollando diversos informes de análisis de datos (contrataciones, personas y formación, subvenciones, planificación de proyectos, ...)

Por último, realizamos una vigilancia tecnológica externa activa y continua de las evoluciones tecnológicas existentes en el mercado para la identificación de tendencias o ideas para nuevos proyectos de evolución de los sistemas de información.



11. PROCESOS DE GESTIÓN

En consonancia con el Pacto Social por la Vivienda y el Plan Director de Vivienda, al inicio de la legislatura elaboramos el Plan Estratégico y el Plan de Gestión para el periodo 2021-2024. Como resultado del análisis de estos planes, estamos revisando el Mapa de Políticas, que define las líneas y principios de actuación dentro de la organización. En 2024, continuamos con la labor iniciada en 2023 de elaboración y revisión de procedimientos de gestión interna, los cuales reflejan estos principios y orientan las prácticas corporativas.

Asimismo, periódicamente reportamos a la Viceconsejería de Vivienda y al Consejo de Administración. En este mismo sentido, hemos respondido a 26 encuestas/ informes/ peticiones de información (Eustat, Build:Inn, Instituto Nacional de Estadística-INE, entre otros).



12. COMUNICACIÓN EXTERNA

A través de la comunicación externa de Visesa, nuestro objetivo es dar a conocer nuestras actividades y fortalecer las relaciones con los diversos grupos de interés.

La gestión de la relación con los medios de comunicación, la emisión de notas de prensa y la publicación de artículos han dado como resultado la difusión de 46 noticias en medios digitales, 65 en prensa escrita y 95 en redes sociales.

Además, hemos culminado el rediseño de nuestra página web, orientándola a las necesidades y expectativas de nuestros grupos de interés. Paralelamente, llevamos a cabo una constante labor de actualización y difusión de información sobre todas las actividades relacionadas con Visesa.

13. COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL

La colaboración interinstitucional es un eje de trabajo para Visesa. Trabajamos en la firma de acuerdos y convenios de colaboración que permiten avanzar con nuestra actividad y mejorar nuestros servicios.

En 2024, en Bolueta hemos firmado un acuerdo con Neinor para la ubicación definitiva del Centro de Mando y Regulación que, además de la propia transformación de la energía eléctrica de alta a baja tensión (AT a BT), permitirá controlar y supervisar la red eléctrica, y facilitar su gestión remota.

Asimismo, hemos firmado la prórroga del convenio de asistencia jurídica con el Servicio Jurídico Central del Gobierno Vasco.

Por otro lado, hemos materializado 3 convenios de colaboración para la promoción de vivienda protegida en alquiler con los ayuntamientos de Agurain, Ordizia y Tolosa.

14. PRESUPUESTOS

También con periodicidad anual, presentamos, aprobamos y actualizamos el proyecto de presupuestos correspondiente al siguiente año 2025.

15. FINANCIACIÓN

La actividad de Visesa requiere de una importante labor de gestión de la financiación. Ese año 2024, se ha llevado a cabo:

- ‡ Formalización de 1 nueva línea de descuento para la promoción de vivienda social de Amurrio (SAPUR 1 Parcela 4/2) para 42 viviendas sociales en alquiler por un total de 2.620.000 €.
- ‡ Mantenimiento de las condiciones financieras en cuanto a remuneración de saldos medios en cuenta al Euribor-0,25%.
- ‡ Sin disposiciones de líneas de crédito salvo un residual de 100.000 €, y sin préstamos hipotecarios suscritos a término del año.

04

Innovación



4.1. Innovación inter-intracolaborativa	50
4.2. Innovación en gestión de la actividad	50
4.3. Innovación social	50
4.4. Innovación en viviendas y procesos	51
4.4.1. Industrialización	51
4.4.2. Digitalización	52
4.4.2.1. BIM	52
4.4.2.2. BMS	53
4.4.3. Eficiencia energética y sostenibilidad	54
4.4.3.1. Electrificación	54
4.4.3.2. Sostenibilidad Ambiental	55
4.5. Otros proyectos de innovación	55

La innovación es uno de nuestros valores diferenciales para cumplir con el compromiso de garantizar el acceso a una vivienda digna y de adecuada para todas las personas que la requieren. Consideramos la innovación como el motor que impulsa la transformación tanto de los procesos constructivos como de las viviendas, y como una nueva forma de gestión centrada en la perspectiva social, fundamentada en la colaboración entre diversos actores.

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

4.1.

INNNOVACIÓN INTER-INTRACOLABORATIVA

La colaboración tanto intradepartamental como interinstitucional es clave para alcanzar el objetivo de ofrecer viviendas asequibles a la ciudadanía. Esta cooperación se concreta a través de 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.

INTRAEMPREDIMIENTO

A lo largo de los últimos años, hemos desarrollado retos estratégicos clave para el impulso de la innovación y la mejora de los procesos de trabajo y de la organización: Plan BIM, Plan de industrialización, Sostenibilidad, Fondos Next y digitalización de cuadros de mando.



4.2.

INNNOVACIÓN EN GESTIÓN

De manera continua, en Visesa hemos explorado diversas fórmulas para ofrecer vivienda protegida a 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.



4.3.

INNNOVACIÓN SOCIAL

La innovación social en Visesa tiene un doble enfoque.

Desde la perspectiva de los **proyectos de renovación**, SmartEnCity destaca por su enfoque en la mejora de la calidad de vida de las personas, al llevar a cabo la rehabilitación energética de 302 viviendas en Coronación, Vitoria-Gasteiz. Desde Visesa hemos implementado un sistema innovador en el que actuamos como “promotora delegada” en representación de los/as propietarios/as, gestionando las diversas tareas administrativas relacionadas con las ayudas a través de una “ventanilla única”. Esta metodología simplifica el proceso para los/as propietarios/as y garantiza un apoyo integral en la rehabilitación de sus viviendas.

Por otro lado, hemos implementado **procesos de acompañamiento** para las personas usuarias en aquellas promociones que presentan características especialmente innovadoras: en Hondarribia, donde se utiliza un sistema de paneles de madera contralaminada como elemento estructural y se incorporan medidas de eficiencia energética pasiva, así como en Bolueta-Bilbao, que alberga un edificio residencial Passivhaus, hemos organizado jornadas de puertas abiertas, talleres y sesiones de formación. Estas actividades están diseñadas para fomentar un adecuado uso de las instalaciones tanto de las viviendas como del edificio en general.

4.4. INNOVACIÓN EN VIVIENDAS Y PROCESOS

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

4.4.1. INDUSTRIALIZACIÓN

El Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, el recientemente constituido Foro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, el pasado Plan Director de Vivienda 2021-2023, y el actualmente en redacción Plan Director de Vivienda que abarcará los años 2025-2028, destacan la importancia de la industrialización del sector de la construcción.

La industrialización constituye un pilar fundamental en el proceso innovador de transformar la industria de la construcción mediante la incorporación de tecnologías avanzadas y procesos industrializados que permitan una construcción más rápida, sostenible y económicamente eficiente. Esta estrategia no solo busca agilizar la producción de viviendas, sino también impulsar la economía local, generar empleo de una forma más igualitaria, y reducir el impacto ambiental de la promoción de vivienda pública.

En este contexto, el Gobierno Vasco cuenta con una estrategia de industrialización que se presenta como una hoja de ruta clave para transformar el sector, impulsando la creación de viviendas de calidad, con plazos más cortos y a un coste más controlado, y con la que en Visesa colaboramos activamente.

En desarrollo del Pacto Social, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ha publicado en 2024 el borrador de la Estrategia Vasca de Industrialización, que recoge objetivos cuantitativos para la incorporación progresiva de procesos industrializados de la construcción en la promoción de vivienda protegida.

Por su parte, en 2022 Visesa lanzó el Diálogo Competitivo para investigar procesos y sistemas industrializados, así como para contratar la redacción del proyecto, dirección facultativa y ejecución de las obras para la promoción de 33 VPO en Sopela-Asu. Este proceso ha permitido realizar un análisis y comparativa de los nuevos sistemas y métodos de construcción industrializada, y de las soluciones innovadoras disponibles en el mercado, facilitando la participación de diversas tecnologías (2D y 3D) y materiales (acero, madera, hormigón).

Como parte de esta iniciativa, y de manera pionera en Visesa, se incorporó como requisito que las propuestas presentadas incluyeran el Análisis del Ciclo de Vida (ACV). La tecnología seleccionada se basa en módulos 3D de acero, con un alto grado de industrialización y una notable reducción de impactos ambientales en comparación con la construcción tradicional.

La construcción de estas 33 viviendas de protección oficial en alquiler comenzó en septiembre de 2024, con un plazo de ejecución previsto de 13 meses, lo que representa una significativa reducción en los tiempos tradicionales de construcción.

Como resultado de este proceso y dentro del marco del programa Eraikal, en Visesa hemos elaborado el **Libro blanco de la vivienda social industrializada**, un trabajo colectivo que recoge nuestra experiencia en el Diálogo Competitivo. El libro tiene como objetivo servir de marco de referencia para todos los agentes involucrados en la construcción de viviendas protegidas; no solo ofrece datos y análisis, sino que también incluye un estudio de mercado sobre las soluciones innovadoras disponibles, así como propuestas prácticas y concretas para integrar avances tecnológicos y metodológicos que nos permitan afrontar los retos en materia de vivienda, garantizando viviendas cada vez más asequibles y adaptadas a las necesidades de la ciudadanía.



4.4.2. DIGITALIZACIÓN

El proceso de digitalización surge del Plan Director de Vivienda 2021-2023, cuyo propósito es impulsar el tejido empresarial y aumentar su capacidad para generar valor añadido a través de la industrialización y la digitalización. Este plan no solo busca digitalizar la producción de viviendas, sino también establecer un nuevo modelo de trabajo fundamentado en los valores de cooperación, certidumbre y eficiencia, que abarque todas las fases del ciclo de vida del edificio.

En el contexto de la digitalización, hemos implementado los sistemas BIM y BMS, los cuales se desarrollan a continuación.



4.4.2.1. BIM

Como entidad pública y en nuestro rol de liderazgo dentro de la administración, aspiramos a ser tractores en el uso de la metodología BIM (Building Information Modeling).

Desde hace varios años, hemos implementado un proceso gradual de adopción de BIM en nuestras actividades de promoción, con el objetivo de optimizar los proyectos de construcción y mejorar la eficiencia, la sostenibilidad y la colaboración entre los distintos actores del sector. Este enfoque nos permite avanzar en la digitalización del proceso constructivo, garantizando una mejor planificación, control y gestión de los recursos.

- Año 2016** Primeros contrastes de la metodología BIM a través de la puesta en marcha de 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. En su fase inicial, se concreta en un Diagnóstico de Necesidades y en la definición de un borrador de Plan de Implantación.
- Año 2018** Lanzamiento de grupos de trabajo comisión BIM EUSKADI. Participamos activamente como miembros del Grupo de Trabajo de Coordinación (GT0), y además, formamos parte de los distintos grupos de trabajo específicos que se han constituido.
- Año 2019** Licitamos la primera promoción (Barakaldo 108 VPOa) con requisitos BIM incluidos como exigencia en sus pliegos técnicos (no como mejoras valorables, como hasta esa fecha). Esta promoción se consolida como un proyecto piloto para la implementación de la metodología BIM.

Año 2020 Colaboramos con el Gobierno Vasco y Alokabide en la definición de un conjunto de requisitos que atiende las necesidades de todas las partes implicadas, lo que también facilita la uniformidad de criterios en futuras licitaciones.

Esto ha supuesto el inicio de la elaboración del Libro BIM de la Vivienda Pública en Euskadi, en el cual se definen todos los aspectos relacionados con la implementación de la metodología BIM en la promoción de viviendas públicas en alquiler. Este documento servirá como guía y referencia para asegurar una aplicación coherente y efectiva de BIM en los proyectos de vivienda pública, facilitando la estandarización y mejorando la calidad y eficiencia en el desarrollo de estas iniciativas.

Año 2021 Definición de la 1ª versión de EIR (Employer's Information Requirements) 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 establece el punto de partida a partir del cual todas nuestras licitaciones de proyectos y/o obras se llevarán a cabo de manera sistemática, incorporando requisitos BIM como una exigencia fundamental.

Para facilitar esta transición, hemos definido un itinerario formativo tanto interno como externo, que nos permitirá apoyar a todos los agentes involucrados en el proceso de asimilación de nuevos modos de trabajo. Este enfoque formativo es clave para garantizar que todos los agentes estén preparados y capacitados para integrar efectivamente la metodología BIM en sus actividades.

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 comenzado el proceso de digitalización de nuestro proceso productivo a través de la implementación 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).

Año 2024 Personas de los departamentos técnico, posventa, dirección general y procesos, comunicación externa y sistemas, han cursado diferentes itinerarios formativos del curso de Especialización BIM en gestión pública, promovido por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, cofinanciado por los fondos PCTI2030, y coordinado por Alokabide.

Este innovador programa representa un paso significativo hacia la modernización y optimización de los procesos de gestión en el ámbito público, fusionando la potencia de la metodología BIM con los objetivos estratégicos de la administración.

Paulatinamente, hemos ido incorporando la metodología BIM al resto de nuestras promociones.

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.

4.4.2.2. BMS

En Visesa, hemos dotado a los edificios de herramientas adecuadas para su monitorización y gestión mediante la integración de sistemas BMS (Building Managment 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 significativas debido a su prolongado alcance temporal y a que concentran una 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-Sistemas de gestión de edificios).

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

En todas nuestras promociones, incluimos de manera generalizada un sistema de gestión de edificios (BMS) para el control de diversas instalaciones.

4.4.3.

EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

4.4.3.1. Electrificación

El sector residencial desempeña un papel crucial en el consumo energético global, lo que hace necesaria su adaptación a la transición energética. Esta transición busca reducir el consumo energético y fomentar el uso de fuentes más sostenibles y renovables.

En este contexto, la transición de una promotora pública de vivienda, como Visesa, hacia un modelo de edificación “todo eléctrico” y renovable, busca ser una palanca de cambio relevante y generar un impacto real en la reducción de la huella de carbono del parque de vivienda pública en régimen de alquiler en Euskadi.

Al adoptar un enfoque centrado en la electrificación total y el uso de energías renovables, se prevé que las nuevas edificaciones contribuyan a un consumo energético más eficiente y menos contaminante. Este modelo, no solo se alinea con los objetivos de sostenibilidad global, sino que también ofrece múltiples beneficios tanto ambientales (mayor sostenibilidad en la construcción y menos uso de energía en el sector residencial) como económicos, a la vez que mejora la vida de los/as inquilinos/as.



El nuevo paradigma de construcción se basa en una profunda reflexión sobre cómo mejorar la experiencia de 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 alude a “la necesidad de avanzar en el cambio de modelo energético apoyando el empoderamiento energético de la ciudadanía a escala autonómica”. En cumplimiento de este mandato, Visesa firma el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 y se compromete 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 se distinguen por incorporar medidas pasivas bien establecidas que contribuyen a la reducción de la demanda energética en los edificios (aislamiento suficiente, ventilación doble flujo con recuperación de calor o estanqueidad elevada, etc); adicionalmente, Visesa dota a todos los edificios promovidos 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.

4.4.3.2. Sostenibilidad ambiental: descarbonización, energía, eficiencia energética, Análisis de Ciclo de Vida (ACV), Circularidad

Visesa trabaja por convertirse en el referente en sostenibilidad en el sector de la promoción de vivienda pública. Para alcanzar este objetivo, evaluamos una serie de indicadores de sostenibilidad en la fase de diseño de las promociones y durante su ejecución, asegurándonos de que estén alineados con los objetivos establecidos por 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 hemos obtenido la Calificación A en 2024.

- ‡ ACV - Análisis de Ciclo de Vida.

Esta herramienta permite medir la huella de carbono de las promociones a lo largo de todo el ciclo de vida del edificio, además de evaluar otros impactos ambientales como la gestión y consumo de agua, la generación y tratamiento de residuos, y la afección de las promociones al suelo y las masas de agua.

Este análisis se elabora conforme a la metodología propuesta por el marco Levels, y debe abordarse tanto en fase de proyecto como en fase de obra terminada, y extenderse durante la etapa de uso y fin de vida del edificio.

En todos los proyectos en desarrollo, desde Visesa estamos evaluando el impacto ambiental y analizando alternativas de diseño que optimicen y minimicen la huella de carbono del edificio en todas sus etapas.



- ‡ Circularidad –Ciclo de Vida de los materiales y uso eficiente de los recursos.

Todas las promociones en curso verifican, como mínimo, el cumplimiento del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en material de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y en particular y de forma adicional, dan respuesta a los siguientes aspectos: empleo de materiales reciclados, gestión de residuos, y diseño para el desmontaje, adaptabilidad y durabilidad.

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.

4.5. OTROS PROYECTOS DE INNOVACIÓN

Desde Visesa participamos activamente en proyectos europeos en el ámbito de la innovación:

ENSNARE (2023-2025)

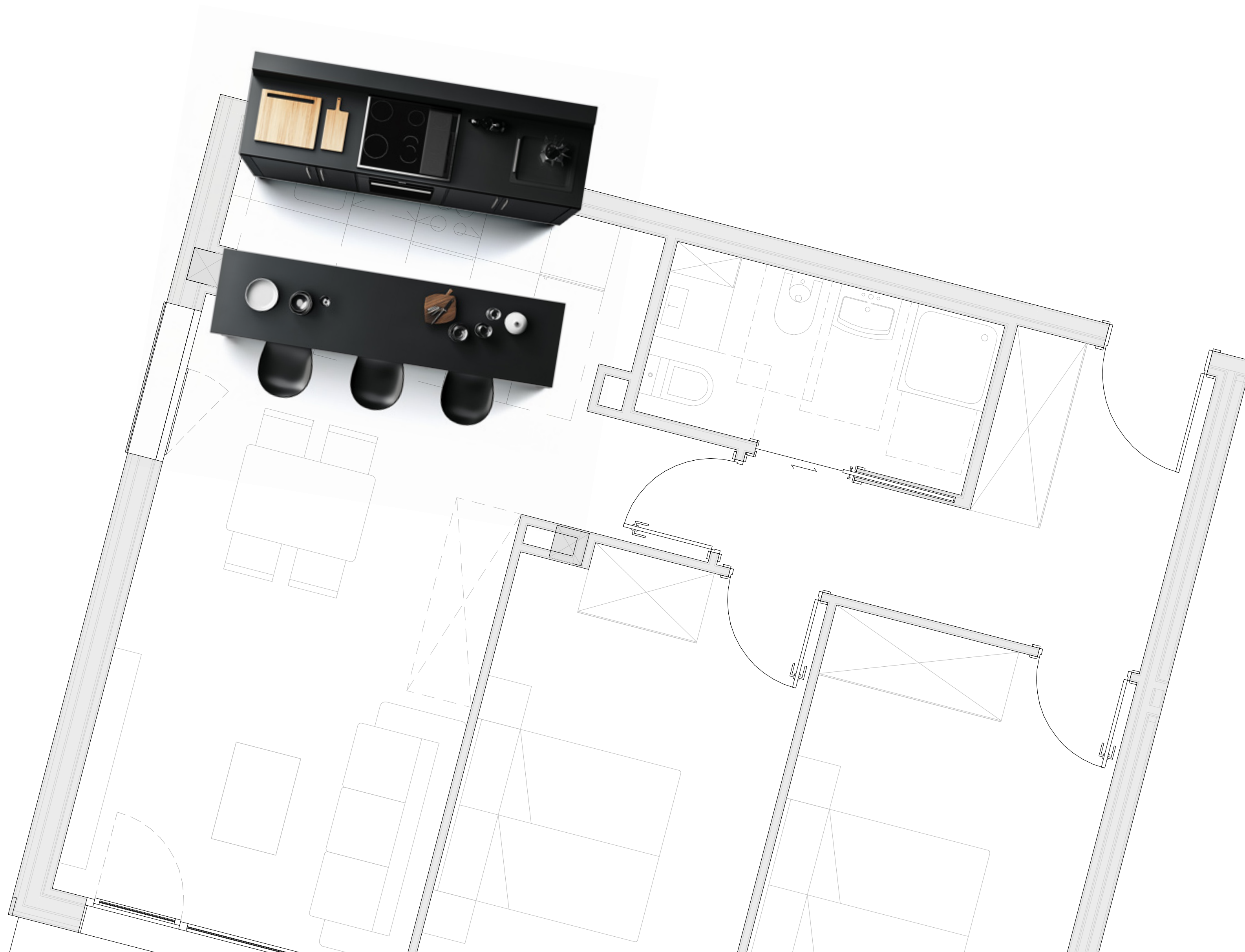
El objetivo del proyecto es “impulsar la adopción de soluciones novedosas y altamente eficientes para la renovación de NZEBs (Edificios de Consumo Casi Nulo de Energía) a través de una metodología, herramientas y tecnologías integrales que acelerarán la tasa de renovación actual”. Concretamente, se busca desarrollar sistemas de rehabilitación industrializados, introducción de renovables y digitalización de todo el proceso.

Desde Visesa participamos como miembros del Advisory Board (Consejo Asesor) en el Proyecto Europeo ENSNARE liderado por Tecnalia; siendo nuestra labor la de incorporarnos al proyecto cuando comiencen a concretarse los resultados explotables del mismo para aportar nuestra visión externa y aportar recomendaciones para alcanzar los objetivos del proyecto.



05

Visesa
en cifras



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 11.569.681€ después de impuestos.

Las ventas de promociones han sido de 24.075.038 € para 246 viviendas protegidas (concretamente 166 VPOa en Salburua y 1 VPO en Zabalgana (Vitoria-Gasteiz), 3 VPT en Zorrotzaurre (Bilbao), 42 VS y 27 VPO en Santurtzi, y 7 VPO en Arrasate-Mondragon).

En relación a las ventas de elementos libres, hemos escriturado 26 elementos (24 garajes, 1 trastero y 1 local) por un importe total de 364.756 €.

Adicionalmente, hemos procedido a la escrituración de la parcela de Zorrotzaurre DB-3 (Bilbao) con un precio de venta de 52.201.505 €, si bien el precio se encontraba anticipado íntegramente desde el año 2023.

En cuanto a la actividad de arrendamiento por opción de compra (AROC) se ha ejercitado la opción de compra de 29 viviendas por particulares, 42 garajes y 5 locales, y una desinversión neta en balance de 3.540.114 €. Adicionalmente se han facturado 998.623 € en concepto de rentas de arrendamiento con opción de compra.

Con relación a la ejecución de partidas de gasto, las compras de suelo y gastos de urbanización de terrenos se han cerrado en 8.755.374 €. Las certificaciones de obra y resto de gastos de promoción se han cerrado en 82.193.208 €.

La deuda financiera bancaria se mantiene en 100.000 € de disposición en la línea de crédito de circulante.

Las deudas financieras no bancarias ascienden al cierre a 8.877.431 € correspondientes a las líneas de descuento de 4 promociones de vivienda social en edificación cuyos intereses se encuentran subsidiados.

El fondo de maniobra se sitúa en el 147,64 % en 2024.

En relación con la actividad de gestión de expedientes de solicitud de Fondos Next (P3, P4 y P5), se han registrado ingresos por gestión de Visesa en el ejercicio 2024 por importe de 951.284 €.

Por último, en relación con la actividad de gestión de expedientes de solicitud de Fondos Next (P3, P4 y P5), hemos recibido 1.910 solicitudes para un total de 6.326 viviendas y un presupuesto total presentado de 98.807.189 € (sin IVA), siendo la ayuda estimada para estos expedientes 47.580.104 €.

Se han resuelto favorablemente 1.319 expedientes correspondientes a 4.579 viviendas y una ayuda comprometida de 42.754.542 €.

Para ello, se han dedicado 77.417 horas: 27.810 horas de personal propio, y 49.607 horas de la empresa subcontratada con un gasto total de 2.542.487 €.





06

2024
en fotos

