

2025

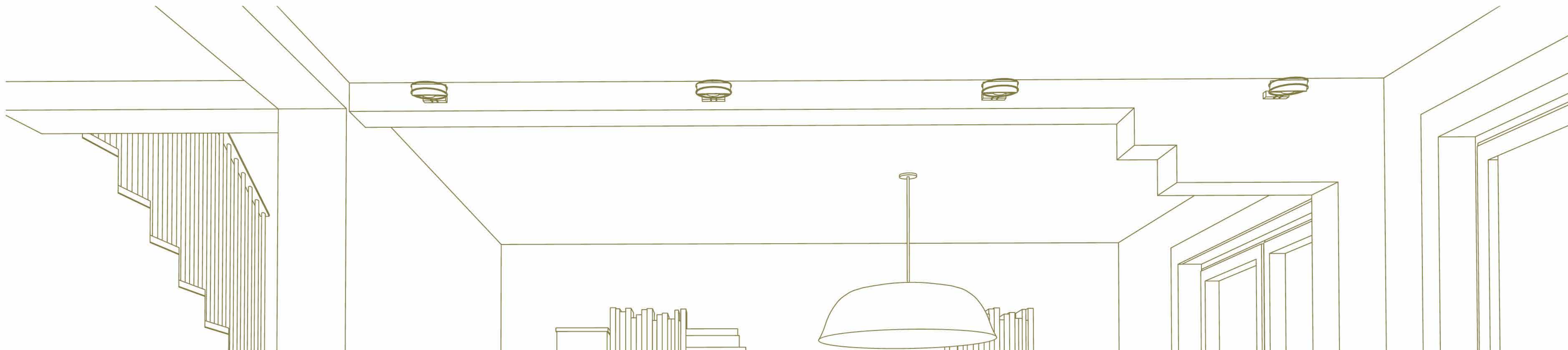
Memoria de gestión

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



ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA



Índice

1. PRESENTACIÓN	04
2. CONÓCENOS	07
2.1. QUIENES SOMOS.....	08
2.1.1. SOBRE VISESA	08
2.1.2. CAPITAL SOCIAL	09
2.1.3. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	09
2.1.4. FUNCIONES	09
2.1.5. UN POCO DE NUESTRA HISTORIA.....	10
2.1.6. EQUIPO DE VISESA	12
2.2. TRABAJAMOS PARA TI	13
2.2.1. NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS	13
2.2.2. CERCA DE TI	14
2.3. LO QUE HACEMOS – CONTEXTO Y ESTRATÉGIA DEL GOBIERNO VASCO	15
2.3.1. MARCO ESTRATÉGICO.....	15
2.3.1.1. PROPÓSITO – MISIÓN – VISIÓN	15
2.3.1.2. LEY DE VIVIENDA	15
2.3.1.3. PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA - FORO DE URBANISMO DE EUSKADI	15
2.3.1.4. PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2025-2027	16
2.3.1.5. MANDATO A VISESA	17
2.3.1.6. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE – ODS.....	17
2.3.1.7. PLAN ESTRATÉGICO	18
2.3.2. MARCO NORMATIVO Y DE DISEÑO – DECRETO DE HABITABILIDAD.....	20
2.3.3. MODELOS ARQUITECTÓNICOS – DECRETO DE ALQUILER	20

3. NUESTRA LABOR.....	21
3.1. CÓMO LO HACEMOS	22
3.1.1. VALORES QUE COMPARTIMOS	22
3.1.2. MAPA DE PROCESOS Y SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	22
3.1.3. COMPARTIMOS CONOCIMIENTO	23
3.1.4. PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS	24
3.2. GESTIÓN ASG: COMPROMISO AMBIENTAL, SOCIAL Y DE GOBERNANZA.....	24
A: AMBIENTAL - CUIDAMOS EL MEDIOAMBIENTE	24
A.1. COMISIÓN AMBIENTAL	24
A.2. DECLARACIÓN AMBIENTAL EMAS	24
A.3. DECRETO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA	25
A.4. INVERSIONES Y GASTOS AMBIENTALES.....	25
A.5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD – MEMORIA GRI	25
S: SOCIAL - CUIDAMOS DE LAS PERSONAS.....	26
• COMPROMISO CON LA SOCIEDAD.....	26
S.1. POLÍTICA LINGÜÍSTICA – EUSKERA	26
S.2. INVERSIÓN EN LA COMUNIDAD LOCAL	27
S.3. APOYO A LA INSERCIÓN LABORAL DE LAS PERSONAS JÓVENES	27
S.4. PROYECTOS SOLIDARIOS	27
• COMPROMISO CON LAS PERSONAS USUARIAS Y LA CIUDADANÍA	27
S.5. POLÍTICA DE NUESTRAS VIVIENDAS Y ADAPTACIÓN A LA CLIENTELA Y PERSONAS USUARIAS.....	27
S.6. ESTUDIOS DE SATISFACCIÓN	28
S.7. RELACIÓN CON LA CIUDADANÍA.....	28
S.8. POSVENTA: CONTINUAMOS CERCA DE TI.....	29

• COMPROMISO CON LAS PERSONAS DE VISESA – CUIDAMOS NUESTRO EQUIPO 29

 S.9. IGUALDAD, CONCILIACIÓN Y BENEFICIOS SOCIALES 29

 S.10. SEGURIDAD LABORAL Y VIGILANCIA DE LA SALUD 30

 S.11. RELACIONES LABORALES..... 30

 S.12. COMUNICACIÓN INTERNA..... 31

 S.13. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO 31

 S.14. INDICADORES EN PERSONAS 32

• G: GOBERNANZA: COMPROMISO CON LA SOCIEDAD –
COMPROMISO CON LA TRANSPARENCIA Y RESPONSABLES EN NUESTRA ACTIVIDAD 32

 G.1. PORTAL DE TRANSPARENCIA 32

 G.2. GOBIERNO RESPONSABLE: GESTIÓN DE RIESGOS Y CONTROL INTERNO 33

 G.3. REGLAMENTO EUROPEO DE PROTECCIÓN DE DATOS 33

 G.4. PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALES Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO 33

 G.5. PREVENCIÓN DE DELITOS 34

 G.6. SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN: REGLAMENTO EUROPEO EMAS
Y NORMA UNE-EN ISO 9001 34

4. NUESTRA ACTIVIDAD..... 35

4.1. CADENA DE VALOR..... 36

4.2. SUELO Y EL RETO ACTUAL DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA 36

4.3. VIVIENDA PROTEGIDA..... 36

4.4. LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS..... 42

4.5. PROYECTOS ESTRATÉGICOS..... 43

 • ZORROTZAURRE 43

 • BOLUETA 45

• SESTAO VEGA GALINDO 46

• TOLOSA AMAROTZ 46

4.6. REHABILITACIÓN ENERGÉTICA - FONDOS NEXT..... 47

4.7. INNOVACIÓN 48

 4.7.1. INDUSTRIALIZACIÓN 49

 4.7.1.1. DIALOGO COMPETITIVO: 33 VPOA SOPELA 49

 4.7.1. 2.OTROS EJEMPLOS SINGULARES..... 50

 4.7.2. MODELOS COLABORATIVOS 50

 4.7.2.1. CONTRATO SEPARADO COLABORATIVO, DE SERVICIOS Y DE SERVICIOS Y OBRA,
CON PARTICIPACIÓN TEMPRANA DE CONTRATISTA: PROMOCIÓN 29 VPOA EN LLODIO 50

 4.7.2.2. CONTRATO MIXTO, LICITACIÓN CONJUNTA DE PROYECTO Y OBRA: PROMOCIÓN
DE 35 VPTA Y 65 VPOA EN CIUDAD JARDÍN (DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN) 51

 4.7.3. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL 51

 4.7.3.1. DISEÑO PASIVO – REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS 51

 4.7.3.2. ELECTRIFICACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO EN ALQUILER:
SUMINISTRO 100% ELÉCTRICO Y RENOVABLE 52

 4.7.3.3. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: DESCARBONIZACIÓN, ENERGÍA, EFICIENCIA
ENERGÉTICA, ANÁLISIS DE CICLO DE VIDA (ACV), CIRCULARIDAD 53

 4.7.4. DIGITALIZACIÓN 54

 4.7.4.1. METODOLOGÍA BIM 54

 4.7.4.2. GEMELOS DIGITALES Y BMS 55

 4.7.5. OTROS PROYECTOS DE INNOVACIÓN..... 56

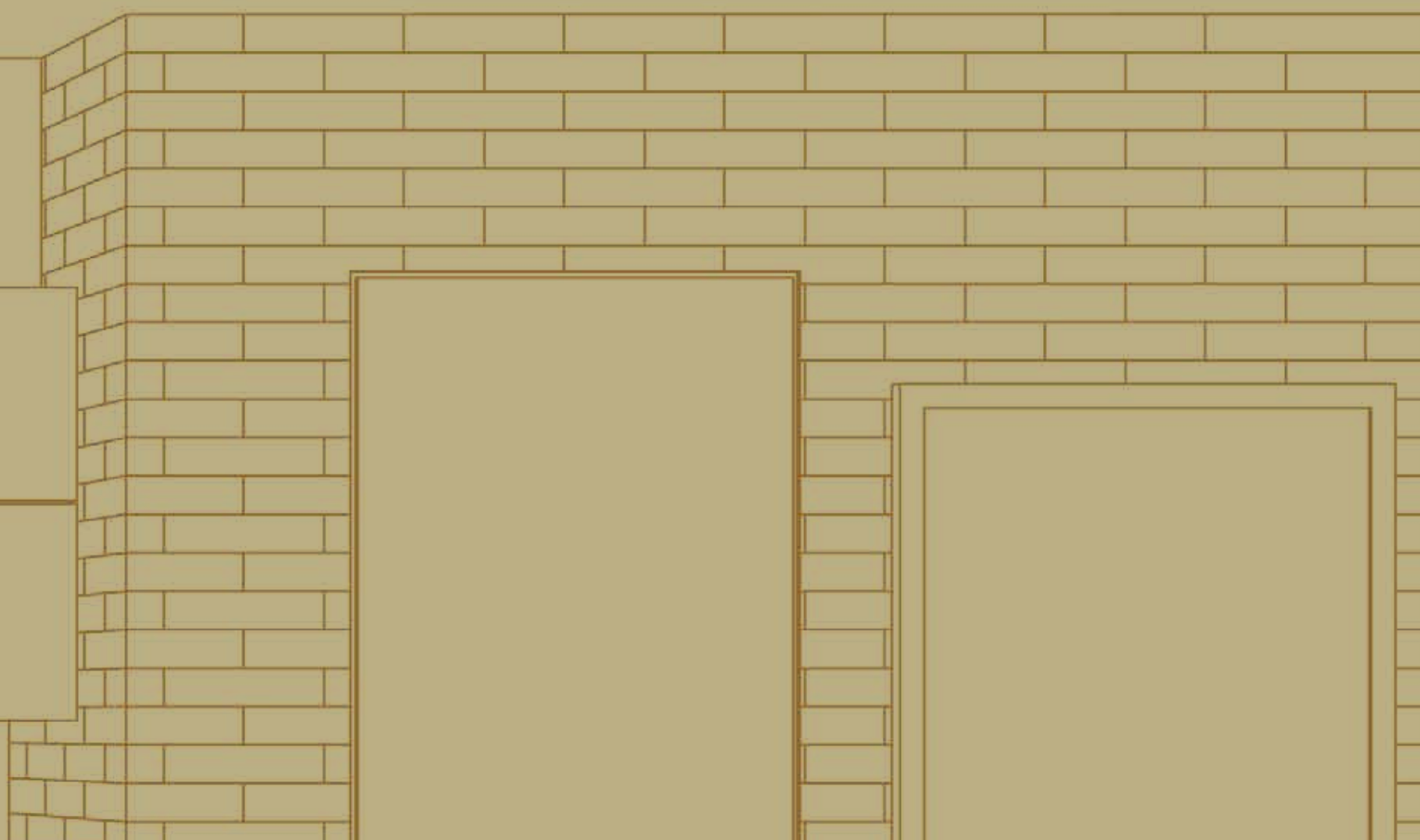
4.8. ACTIVIDAD TRANSVERSAL 57

4.9. VISESA EN CIFRAS 63

4.10. 2025 EN FOTOS 64

01

Carta de presentación



En un contexto marcado por la creciente dificultad de acceso a la vivienda, las políticas públicas en esta materia se han convertido en uno de los grandes pilares del bienestar, la cohesión social y la competitividad de Euskadi. Desde el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco afrontamos este desafío con una convicción clara: garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible exige una intervención pública decidida, sostenida en el tiempo y apoyada en la colaboración entre instituciones y agentes del sector.

En línea con el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, durante 2025 hemos aprobado el Plan Director de Vivienda 2025-2027, que fija la hoja de ruta para reforzar el papel de lo público en el acceso a la vivienda, fortalecer el parque público, incrementar la producción de vivienda protegida y consolidar el alquiler asequible como eje central de la política residencial en Euskadi. Con este objetivo, prevemos impulsar 7.000 nuevas viviendas de alquiler asequible durante esta legislatura, actuando sobre la oferta y avanzando hacia un modelo residencial más equilibrado, inclusivo y orientado a responder a las necesidades reales de la ciudadanía.

Este marco estratégico responde a una voluntad política inequívoca: abordar la vivienda en clave de solución. Porque el problema de la vivienda tiene solución, pero exige recursos, reformas y acuerdos. Exige reforzar la capacidad de intervención pública, movilizar suelo, acelerar procesos, ampliar la oferta de vivienda protegida y actuar con ambición sobre el mercado residencial para ofrecer respuestas eficaces a una demanda social cada vez más apremiante.

En este contexto, Visesa sigue siendo uno de los principales instrumentos del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco para convertir esa estrategia en hechos. Como sociedad pública al servicio de una política de vivienda útil, ambiciosa y transformadora, Visesa cierra 2025 con 17.712 viviendas entregadas en Euskadi desde el inicio de su actividad, consolidando una trayectoria de servicio público orientada a ampliar el acceso de la ciudadanía a una vivienda asequible y de calidad.

Durante 2025, Visesa ha mantenido un elevado ritmo en la promoción de vivienda protegida en alquiler, impulsando el inicio de 732 viviendas en municipios como Vitoria-Gasteiz, Agurain, Muskiz e Irun, y entregando 574 viviendas protegidas en alquiler en Amurrio, Getxo, Barakaldo, Zumarraga, Orio y Urretxu, además de culminar la última promoción en venta en Zorrotzaurre. Con ello, Visesa culmina su reorientación hacia la promoción exclusiva de vivienda en alquiler, en coherencia con la prioridad estratégica del Gobierno Vasco de reforzar el parque público y situar el alquiler asequible en el centro de la acción pública en materia de vivienda.



A lo largo del ejercicio, Visesa ha seguido avanzando en varios de sus principales proyectos estratégicos, contribuyendo a activar operaciones que no solo incrementan la oferta de vivienda protegida, sino que también impulsan procesos de regeneración urbana, recuperación ambiental y transformación de espacios clave para el desarrollo equilibrado de Euskadi. Así, en Zorrotzaurre (Bilbao) se ha impulsado la licitación y adjudicación de 66 viviendas de protección oficial en alquiler, se ha avanzado en el proyecto y licencias de otras 113 viviendas y se ha reforzado la posición patrimonial en parcelas estratégicas del ámbito. En Bolueta (Bilbao) se ha continuado con la ejecución de las dos últimas promociones, con 144 y 175 viviendas protegidas en alquiler, consolidando una de las operaciones más significativas de transformación de antiguos suelos industriales degradados en un entorno residencial con predominio de vivienda protegida. En Vega Galindo (Sestao) se ha completado la construcción de la última promoción correspondiente a la Unidad de Ejecución 1, con 180 viviendas protegidas en alquiler, culminando una actuación que integra vivienda, regeneración urbana y recuperación social y ambiental. Y en Amarotz, en Tolosa, se sigue desarrollando un proyecto integral de transformación del espacio anteriormente ocupado por la Papelera, que combinará cerca de 300 viviendas protegidas, amplias zonas libres y la recuperación ambiental del entorno.

En el ámbito de la rehabilitación, Visesa ha continuado desempeñando un papel clave como oficina de rehabilitación y entidad colaboradora en la gestión de las ayudas financiadas por los Fondos Next Ge-



neration EU. En el marco de los programas 3, 4 y 5, durante este año se han resuelto 257 expedientes, correspondientes a 522 viviendas, y se han abonado y cerrado 353 expedientes, que afectan a 2.400 viviendas, con un desembolso de 20,7 millones de euros. Asimismo, se ha seguido impulsando el programa 6, alcanzando un total de 1.525 viviendas protegidas en alquiler social energéticamente eficiente subvencionadas en 20 promociones. Todo ello refuerza una visión integral de la política pública de vivienda, que no solo actúa sobre la nueva promoción, sino también sobre la mejora del parque existente, la eficiencia energética y la calidad de vida de la ciudadanía.

La industrialización de la construcción constituye, además, uno de los ejes estratégicos para transformar el sector y aumentar la capacidad de respuesta de la política pública de vivienda. Tanto el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 como el Plan Director de Vivienda 2025-2027 y la Estrategia Vasca de Industrialización sitúan este ámbito como una palanca para incorporar tecnologías avanzadas, reducir plazos, ganar eficiencia, mejorar la sostenibilidad y ofrecer promociones de mayor calidad y certidumbre. En este marco, Visesa ha integrado estos principios en su actividad promotora mediante proyectos que impulsan un modelo de vivienda pública más eficiente, innovador y preparado para responder con

mayor rapidez a las necesidades del país. Entre ellos destacan el diálogo competitivo para la promoción de 33 viviendas protegidas en alquiler en Sopela-Asu, la estructura de hormigón prefabricada y baños industrializados de la promoción de 94 viviendas protegidas en alquiler en Ortuella, y la fachada industrializada de la promoción de 36 viviendas de protección oficial en alquiler en Eibar.

También la digitalización forma parte de este esfuerzo por modernizar y hacer más eficaz la vivienda pública. En línea con el Plan Director de Vivienda 2025-2027, Visesa ha impulsado un proceso gradual de integración de BIM en las actividades de promoción y ha dotado a sus edificios de herramientas avanzadas para su monitorización y gestión mediante la incorporación de sistemas BMS. Del mismo modo, ha comenzado a implantar modelos colaborativos de construcción que favorecen la integración temprana de agentes, mejoran la gestión de riesgos, optimizan plazos y costes y elevan la calidad y la certidumbre en la ejecución de las promociones. Bajo esta sistemática se encuadran ya los proyectos de 29 viviendas protegidas en alquiler en Llodio, así como las promociones de 35 viviendas de precio tasado en alquiler y 65 viviendas de protección oficial en alquiler en Ciudad Jardín, en Donostia / San Sebastián.

Asimismo, Visesa participa activamente en proyectos europeos vinculados a la innovación, incorporando conocimiento, alianzas y experiencias que contribuyen a fortalecer las capacidades del sistema vasco de vivienda pública. Al proyecto Ensnare, ya en marcha, se han sumado este año Textirec, Robotics, Ahora que vas... tu primer edificio en madera y Acu-light Construction.

Tras un año 2025 de intenso trabajo, Visesa afronta los próximos años con el compromiso de seguir siendo una pieza clave en el despliegue de la política pública de vivienda del Gobierno Vasco. En un momento en el que la ciudadanía demanda respuestas tangibles, más oferta asequible y mayor capacidad de actuación pública, Visesa seguirá contribuyendo a convertir en resultados una prioridad de país: garantizar el acceso a una vivienda digna, asequible y sostenible para el conjunto de la sociedad vasca. Esta memoria recoge las actuaciones desarrolladas a lo largo del ejercicio, así como los principales retos de futuro desde esa vocación de servicio público, transformación y respuesta útil a la ciudadanía.

Denis Itxaso

Consejero de Vivienda y Agenda Urbana
Gobierno Vasco

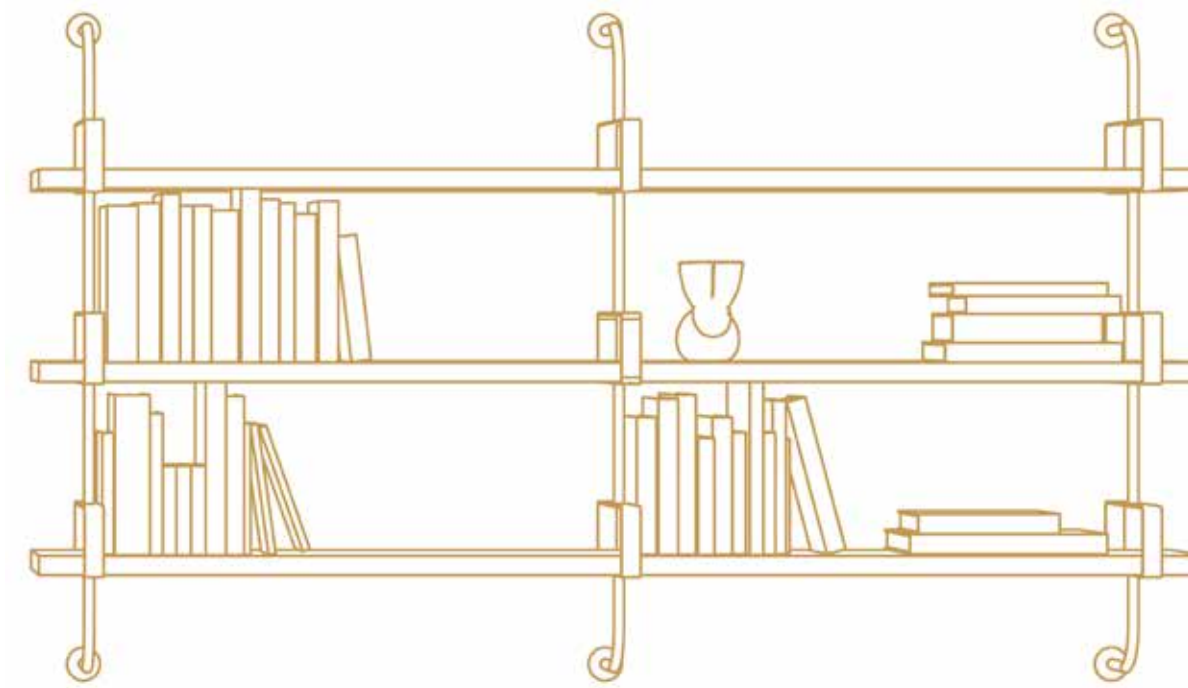
02

Conócenos



2.1 Quienes somos

[

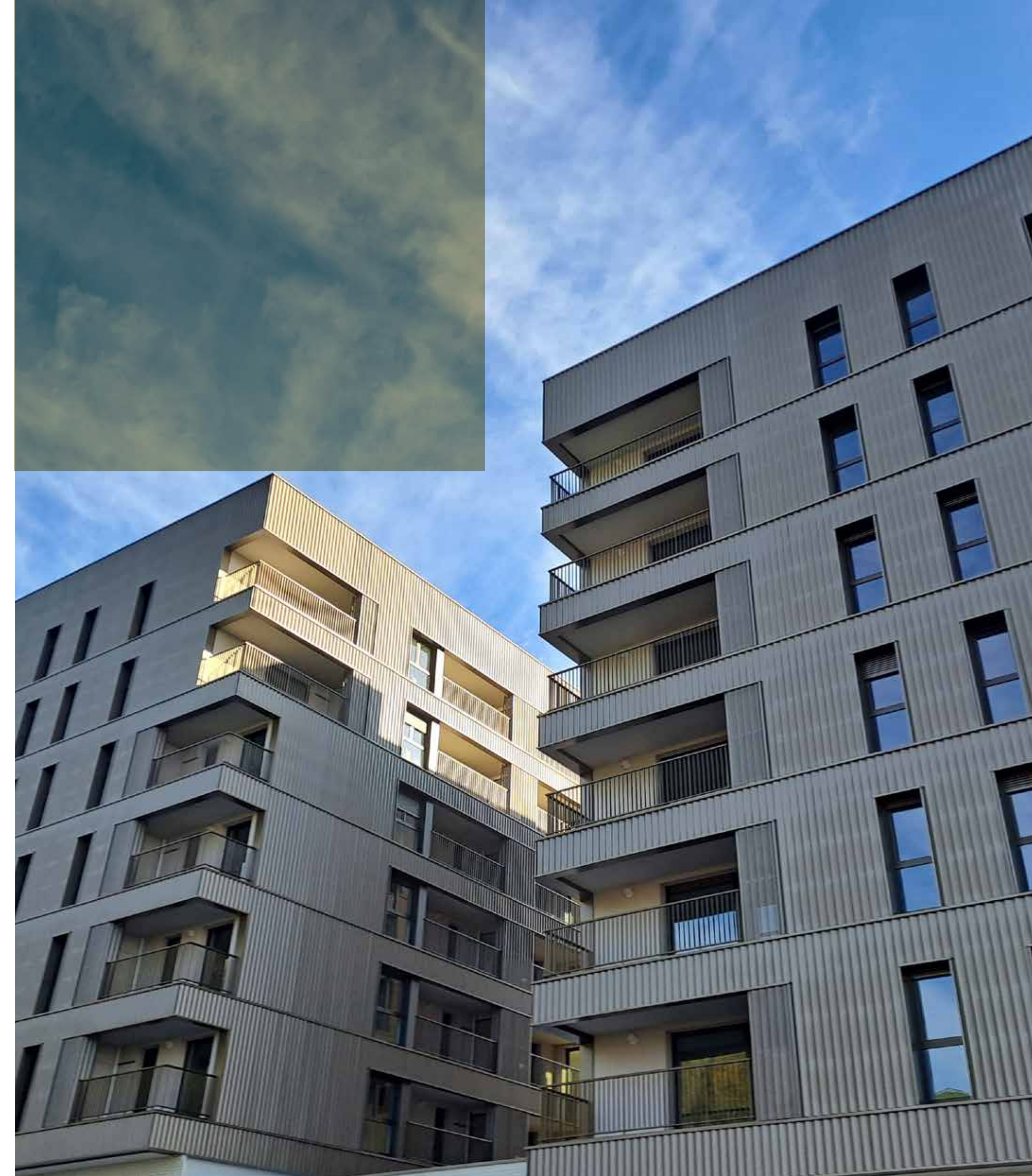


2.1.1 Sobre visesa

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, encargada de promover la vivienda de protección pública en régimen de alquiler protegido, así como de llevar a cabo acciones de rehabilitación y renovación urbana.

Nuestra actuación responde al mandato del Plan Director de Vivienda 2025-2027 y del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, trabajando de manera coordinada con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes públicos y privados, con el objetivo de contribuir al desarrollo de las políticas públicas que garanticen el derecho de la ciudadanía de la Comunidad Autónoma del País Vasco a disponer de una vivienda asequible, digna y adecuada.

Desde su creación en 1990 y el inicio de nuestra actividad en 1992, hemos entregado un total de 17.712 viviendas, consolidándonos como uno de los principales agentes para garantizar el derecho a la vivienda en la CAE.



2.1.2 Capital social

Visesa es una sociedad pública; desde 2023 la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi cuenta con el 100% de su titularidad.

Visesa fue creada en el año 1990, y en 1999, a solicitud de su Consejo de Administración, se incorporaron al accionariado mediante una ampliación de capital las Cajas de Ahorro vascas - Bilbao Bizkaia Kutxa (BBK), Caja Guipúzcoa San Sebastián (Kutxa), Caja de Ahorros de Vitoria y Álava (Caja Vital Kutxa)-, y Caja Laboral Popular. Esta decisión respondía a una de las líneas estratégicas del Plan Director de Vivienda 1996-1999, que contemplaba la creación de dos sociedades con el objetivo de dinamizar sus respectivos ámbitos de actuación: una orientada a la promoción y urbanización de suelo, y otra dedicada a la promoción y gestión de viviendas en régimen de alquiler.

La fórmula se basó en la colaboración público-privada, dándose entrada en el año 2000 al capital privado, sin que Visesa dejara de ser una sociedad pública. La ampliación del capital social ascendió a 7.617.828,42 €.

En julio de 2022, Kutxabank (con una participación en aquel momento del 18,59 %) y, posteriormente, en marzo de 2023, Laboral Kutxa (con un 2,78 %), comunicaron su intención de ejercer el derecho de separación y transmitir sus acciones a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Tras la valoración de dichas acciones por parte de un experto independiente designado por el Registro Mercantil, el Consejo de Gobierno autorizó la adquisición mediante el Decreto 81/2023, de 6 de junio, por el cual se facultó a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi para proceder a la compra de las participaciones de Kutxabank y Laboral Kutxa, pasando así a ostentar el 100 % del capital social de Visesa.

La compraventa de las acciones se formalizó mediante escritura pública el 16 de junio de 2023.

2.1.3 Consejo de administración

Actualmente, el Consejo de Administración de Visesa lo componen:

Presidente Denis Itxaso González, consejero de Vivienda y Agenda Urbana.

Vicepresidente Miguel De los Toyos Nazabal, viceconsejero de Vivienda.

Vocales Jose Enrique Corchón Álvarez, viceconsejero de Política Financiera y Presupuestos.
Francisco José Arratibel Suquia, asesor de Coordinación.
Pablo García Astrain, director de Vivienda, Suelo y Arquitectura.
Patricia Ainhoa Val Hevia, directora general de Alokabide.
Mario José Yoldi Domínguez, director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda.

Secretario no consejero Alberto Arzamendi Ceciaga, director jurídico de Visesa.

2.1.4 Funciones

En Visesa centramos nuestra actividad en la gestión de suelo y promoción de vivienda de protección pública en régimen de alquiler, así como en la rehabilitación y renovación, con el objetivo de garantizar el derecho de la ciudadanía de la CAE a acceder a una vivienda asequible, digna y adecuada; y actuando siempre bajo criterios de inclusión, habitabilidad y sostenibilidad.

2.1.5 Un poco de nuestra historia

A continuación, detallamos 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.
- 2000** Creación de las sociedades Orubide y Alokabide (participadas al 50% por Visesa y el 50% por BBK, Kutxa, Vital y Caja Laboral).
- 2000** Obtención de la certificación ISO 9001 para el sistema de gestión de la calidad.
- 2005** Reconocimiento a Visesa con la Q de Plata por la excelencia en la gestión.
- 2005** Obtenemos 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** Alcanzamos 10.000 viviendas de protección pública escrituradas.
- 2012** Inicio de la actividad de prestación de servicios energéticos.

- 2013** Nuevas fórmulas de comercialización para facilitar el acceso a una vivienda protegida: alquiler con opción de compra (AROC) y compra con pago aplazado.
- 2014** Puesta en marcha de la plataforma EuskoRegite en colaboración con la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.
- 2015** Publicación del portal de transparencia de Visesa.
- 2016** Lanzamiento 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 Euskadi.
- 2018** Certificación de Visesa en el Registro Europeo Medioambiental EMAS (mayor exigencia que la ISO 14001).
- 2019** Diploma de entidad adherida al Programa de Compra y Contratación Pública Verde del País Vasco.
- 2020** Finalización el primer puente de Visesa en San Ignacio – Zorrotzaurre (Bilbao).
- 2020** Calificación de nuestras últimas promociones de vivienda en venta.
- 2020** Aprobación del Sistema de Gobierno Corporativo y el Protocolo de Prevención de Delitos.
- 2022** Publicamos el Diálogo Competitivo para la investigación de procesos y sistemas constructivos industrializados, así como para la redacción del proyecto, dirección facultativa y ejecución de las obras de 33 viviendas de protección oficial en alquiler (33 VPOa) en Sopela-ASU.



- 2022

Nos adherimos al Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, una iniciativa promovida por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (anteriormente Planificación Territorial, Vivienda y Transportes), cuyo objetivo es hacer frente a los principales retos de Euskadi en materia de vivienda.
- 2022

Iniciamos la actividad de gestión de ayudas para la rehabilitación de edificios y/o viviendas privadas, financiadas por la Unión Europea mediante 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

Finalizamos 16.654 viviendas, lo que convierte a Visesa en 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).
- 2024

Se realiza la primera autoevaluación completa a través de la herramienta web de Euskalit, orientada a evaluar el grado de incorporación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en la gestión de empresas y organizaciones.
- 2024

Alcanzamos las 17.162 viviendas terminadas.
- 2025

Visesa recibe el reconocimiento BIDEAN, en la 1ª edición de los Premios Euskadi Agenda 2030 Saria 2025, reafirmando nuestro papel como referente en la integración de los ODS en el sector de la vivienda.
- 2025

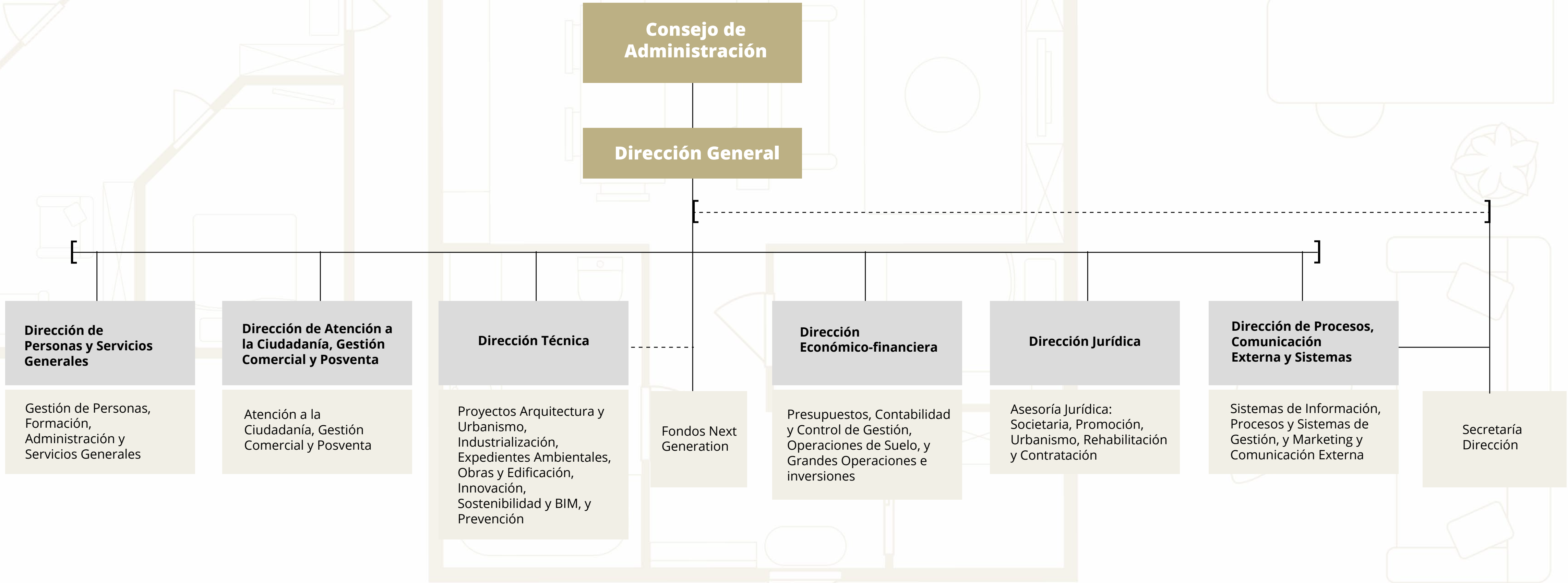
Celebramos 35 años haciendo posible el acceso a la vivienda a través de la promoción de vivienda pública.
- 2025

Cerramos el año con 17.712 viviendas entregadas.



2.1.6 Equipo de visesa

En Visesa, nos organizamos bajo 6 direcciones funcionales lideradas por la Dirección General.



2.2 Trabajamos para ti

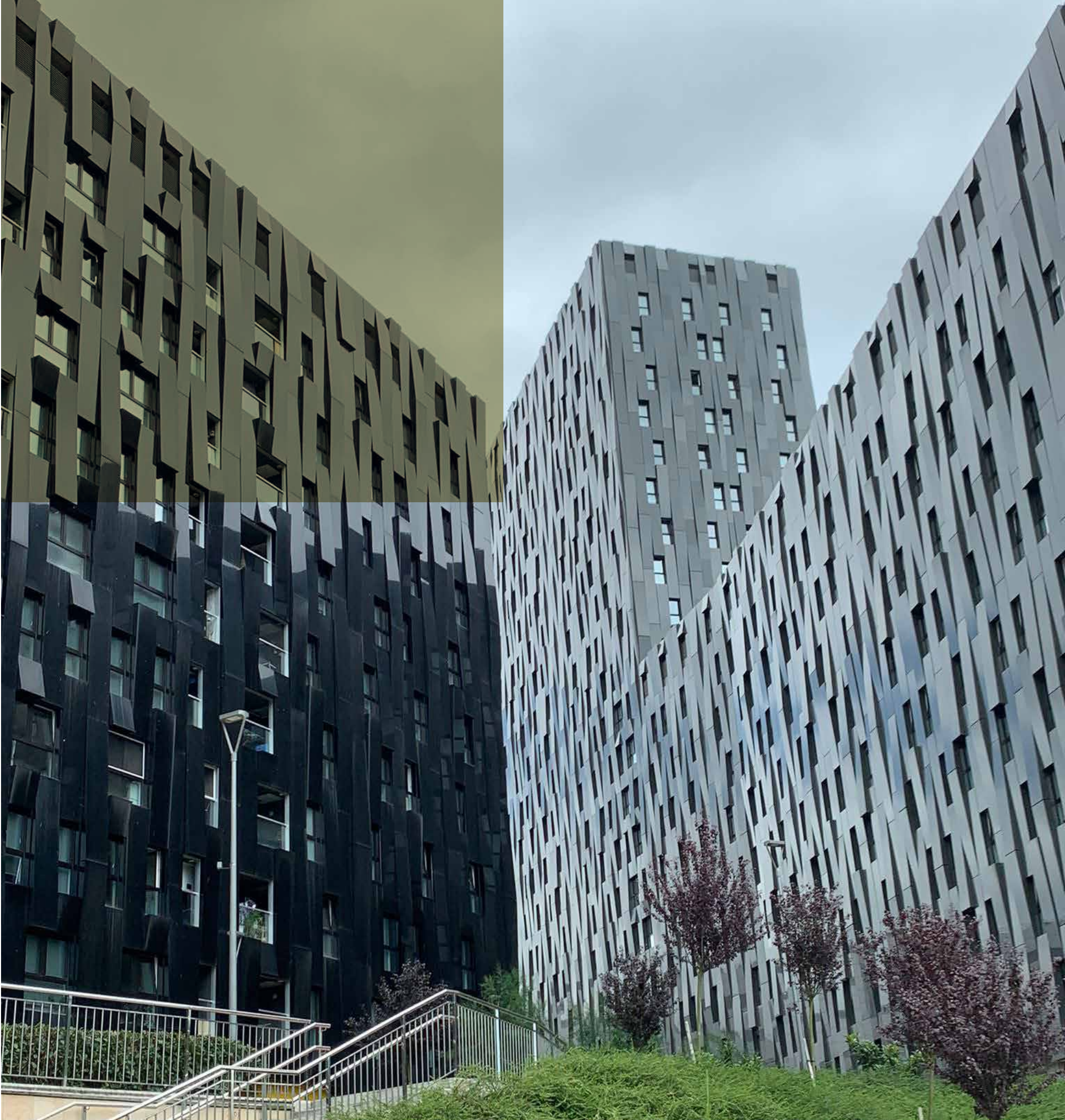
2.2.1 Nuestros grupos de interés

Nuestros grupos de interés son clave en el desarrollo de la actividad de la organización, ya que sus necesidades, expectativas y percepciones influyen directamente en la toma de decisiones, en la generación de valor y en la construcción de relaciones de confianza a largo plazo. Por ello, resulta fundamental identificar y comprender dichas necesidades y expectativas, así como establecer canales eficaces de escucha, seguimiento y atención que nos permitan mantener un diálogo continuo y responder de forma responsable y coherente.

En el Plan Estratégico de Visesa definimos los siguientes grupos de interés:

Gobierno Vasco – Accionistas
Gobierno Vasco – Departamento de Vivienda y Agenda Urbana + Delegaciones Territoriales de Vivienda
Alokabide
Gobierno Vasco – Departamento de Hacienda
Gobierno Vasco – resto
Gobierno Vasco – Departamento de Empleo Público
Organizaciones sectoriales
Colegios/Grupos profesionales/Asociaciones de la construcción
Cliente Fondo Social Vivienda
Clientela ayudas rehabilitación
Clientela modalidad compraventa particular
Clientela renovación

Clientela central de compras
Medios de comunicación
Empresas proveedoras de suelo
EUDL / Ayuntamientos
Instituciones públicas
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU)
Comisión Europea
Entidades aliadas
Empresas proveedoras de obras, servicios y suministros
Entidades financieras
Sociedad
Otros agentes promotores
Personas de Visesa



2.2.2 Cerca de ti

Prestamos nuestros servicios en Euskadi, donde contamos con una oficina central y tres 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 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

T. 945 214 050
visesa@visesa.eus

OAC Álava

T. 945 214 038
gasteiz@visesa.eus

OAC Bizkaia

T. 946 612 620
bilbao@visesa.eus

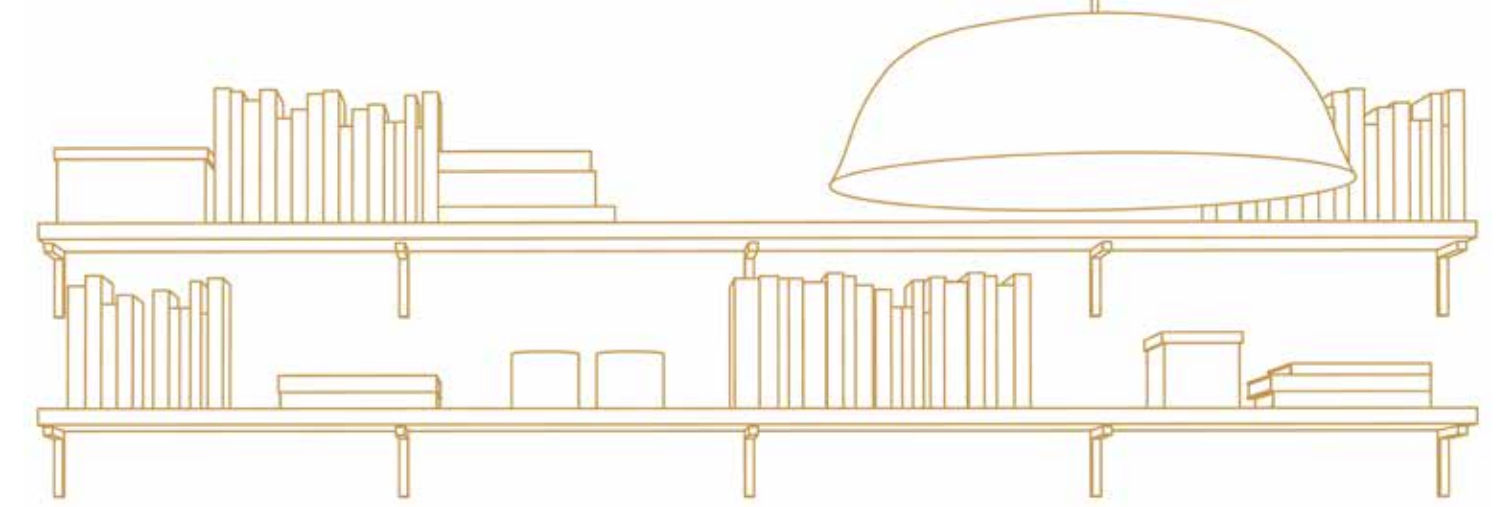
OAC Gipuzkoa

T. 943 326 340
donostia@visesa.eus

Horario. Octubre-mayo: de lunes a jueves de 8:30 a 15:00 / Viernes: 8:30-14:00
Junio-septiembre: de lunes a viernes de 8:30 a 14:00

Servicio de atención posventa: T. 900 21 21 23 / sap@visesa.eus

Horario. Octubre-mayo: de lunes a viernes de 8:30 a 20:00
Junio-septiembre: de lunes a viernes de 8:30 a 14:00



2.3 Lo que hacemos. Contexto y estrategia del Gobierno Vasco

[]

2.3.1 Marco estratégico

2.3.1.1 Propósito – misión – visión

Nuestro fin último - Propósito

Contribuir al desarrollo de las políticas públicas del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana para garantizar el derecho de la ciudadanía de la CAE a disponer de una vivienda asequible, digna y adecuada.

Nuestra razón de ser – Misión

Captación de suelo, promoción de vivienda de protección pública en régimen de alquiler protegido y gestiones en el ámbito de la rehabilitación y renovación para satisfacer las necesidades descritas en el Plan Director de Vivienda 2025-2027, de forma coordinada con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y otros agentes públicos o privados, actuando con criterios inclusión, habitabilidad y sostenibilidad.

Nuestra meta – Visión

Ser agente fundamental en la CAE para el desarrollo de la política pública de vivienda, por medio de la promoción de vivienda de protección social en régimen de alquiler y la rehabilitación y renovación urbana, contribuyendo al cumplimiento del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 y Plan Director de Vivienda 2025-2027, actuando con criterios de sostenibilidad social, económica y medioambiental.

2.3.1.2 Ley de Vivienda

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, establece el marco general de las políticas públicas de vivienda en Euskadi y desarrolla el derecho constitucional a una vivienda digna, reconociéndolo como una necesidad vital, y estableciendo como objetivo ayudar a las personas con más dificultades para su acceso.

En este sentido, establece que el 100% de los recursos destinados a la promoción (excepto los vinculados a rehabilitación urbana) deben dirigirse al fomento del alquiler. Esta directriz marca con claridad el enfoque de nuestra actividad: la promoción de vivienda protegida en alquiler como único objetivo en materia de nueva edificación.

2.3.1.3 Pacto Social por la Vivienda - Foro de Urbanismo de Euskadi

En 2022, Visesa suscribió el Pacto Social por la Vivienda, una iniciativa impulsada por el actual Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco. Con nuestra adhesión, nos sumamos a un amplio grupo de organizaciones —actualmente 90 entidades firmantes— comprometidas con el impulso de una política de vivienda que garantice el derecho a una vivienda digna y asequible como componente clave del desarrollo humano sostenible, un compromiso que Euskadi asume plenamente.

El Pacto busca acelerar el reconocimiento efectivo de este derecho mediante una estrategia de vivienda consensuada, coherente y con visión a largo plazo, que la sitúe como uno de los pilares fundamentales del modelo social. Para ello, se considera imprescindible una colaboración estrecha, coordinada y sostenida entre todos los agentes implicados en el ámbito de la vivienda, con una mirada compartida hacia el futuro.

Se establecen 4 metas cuantitativas hasta 2036:

Meta 1 / Que la oferta pública de alquiler asequible se sitúe al final de 2036 en el 5% de las viviendas principales existentes en Euskadi.

Meta 2 / Que el parque de viviendas sujetas a protección pública permanente alcance en 2036 el 12% de las viviendas principales existentes en Euskadi, frente al 7,7% en 2021.

Meta 3 / Pasar del actual índice anual de rehabilitación del 1,5% del total de edificios al 3% anual, para cumplir con los objetivos trazados para 2030 y 2050 por las directrices y políticas europeas.

Meta 4 / Posibilitar la oferta de vivienda libre para los colectivos solventes mediante la promoción tanto de obra nueva como de nuevas viviendas surgidas tras procesos de rehabilitación en edificios preexistentes.

Estas metas se concretan en 6 líneas de actuación prioritarias:

Línea 1 / Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora.

Línea 2 / Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda.

Línea 3 / Generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal.

Línea 4 / Conformar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador.

Línea 5 / Inteligencia de datos y evaluación avanzada.

Nuestra actividad contribuye activamente a la consecución de los objetivos del Pacto Social por la Vivienda, principalmente en dos de sus metas clave. Por un lado, mediante la promoción de vivienda protegida en alquiler (meta 1), facilitamos el acceso a una vivienda digna y asequible para la ciudadanía; por otro, colaboramos en la mejora del parque residencial a través de la gestión de los Programas 3 (actuaciones de mejora energética a nivel edificio con especial atención a la envolvente edificatoria), y 4 (actuaciones de mejora en eficiencia energética de viviendas particulares ubicadas en edificios plurifamiliares ubicadas en edificios) (meta 3).

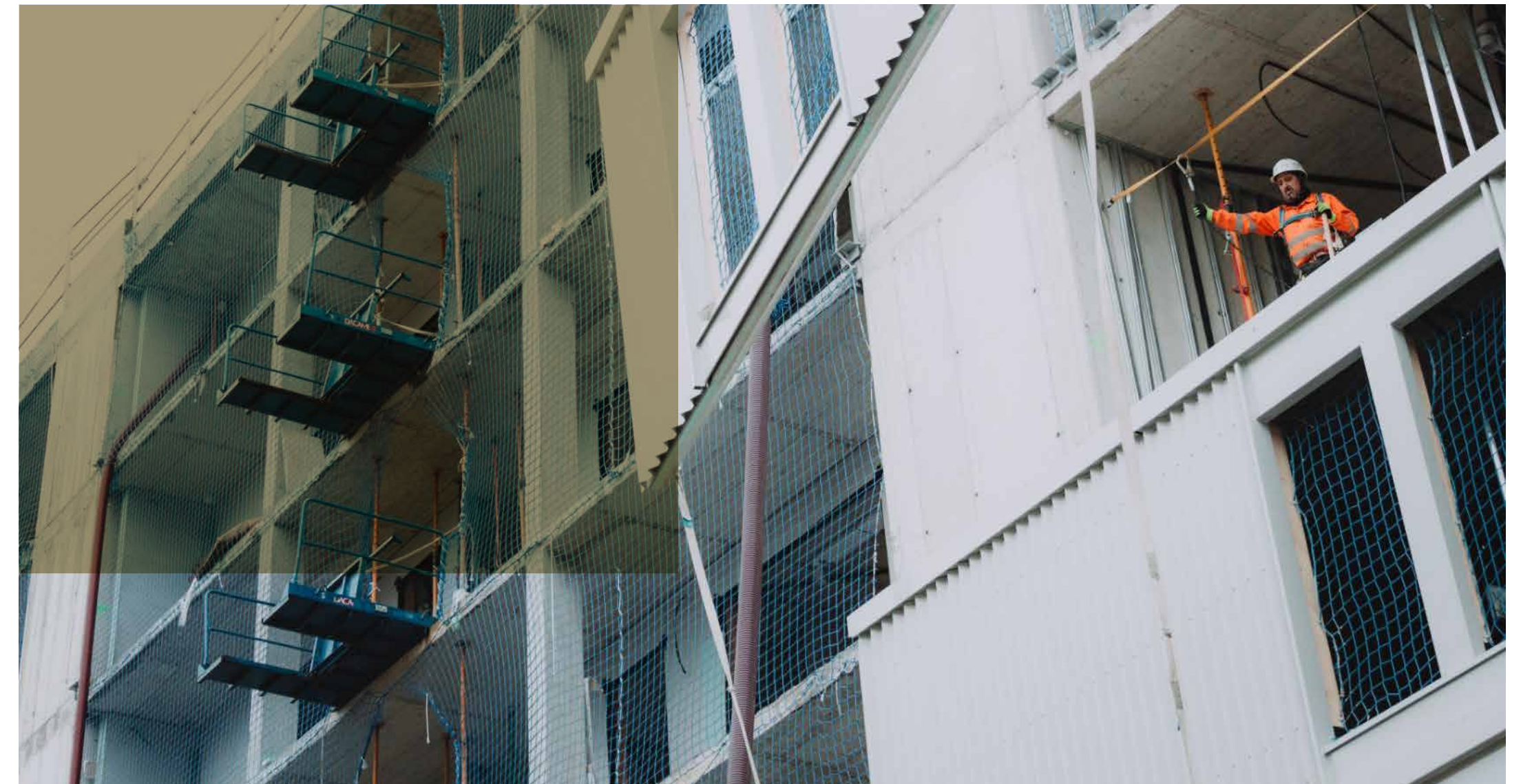
Este año 2025 ha echado a andar el Foro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, una iniciativa del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco para el desarrollo del Pacto Social por la Vivienda en la que participa Visesa. Este órgano consultivo, establecido a través del Decreto 475/2024 del 17 de diciembre, se ha configurado como un espacio estable de participación interinstitucional y multiactor, destinado a analizar, consensuar y proponer políticas innovadoras que den respuesta a los desafíos habitacionales en Euskadi. De este foro dependen diferentes grupos de trabajo, desde Visesa participamos en los grupos de trabajo: Rehabilitación, regeneración y mantenimiento, e Industrialización del sector.

2.3.1.4 Plan Director de Vivienda 2025-2027

La combinación de políticas para, por un lado, aumentar la oferta y estabilizar los precios, y por otro, proteger la demanda poniendo a las personas en el centro, especialmente a las jóvenes, es la fórmula planteada en el Plan Director de Vivienda 2025-2027 para restaurar los equilibrios perdidos y que la sociedad recupere la posibilidad de acceder a una vivienda en condiciones razonables.

El Plan Director de Vivienda 2025-2027, aprobado en mayo de 2025 y alineado con el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, estructura sus estrategias e iniciativas en torno a cuatro grandes áreas de actuación: zonas tensionadas; abreviar, agilizar y viabilizar la tramitación del suelo a través de reformas urbanísticas; colaboración público-privada para la financiación de la VPO en alquiler; y aceleración del proceso de industrialización de la construcción.

Para ello, se establecen 5 ejes estratégicos con el objetivo de dar respuesta a la necesidad de vivienda de la ciudadanía:



- Eje 1 / Promoción de vivienda asequible.
- Eje 2 / Rehabilitación del parque de edificios y vivienda.
- Eje 3 / Sistema de prestaciones y ayudas para el acceso a la vivienda y para los procesos de emancipación de las personas jóvenes.
- Eje 4 / Modernización sostenible y transformadora del sector de la construcción.
- Eje 5 / Sistemas de gobernanza y coordinación.

2.3.1.5 Mandato a Visesa

Así, el mandato a Visesa del Plan Director de Vivienda, se ha concretado para nuestra organización en los siguientes ejes:

Eje 1 / Promoción de vivienda asequible.

Desde Visesa, colaboramos en la consecución de este objetivo mediante el incremento del parque público de vivienda asequible a través de la promoción de nuevas viviendas protegidas en alquiler, y de la movilización de suelo para el desarrollo de viviendas de protección pública.

Eje 2 / Rehabilitación del parque de edificios y vivienda.

Para avanzar en este objetivo, en Visesa hemos asumido un papel activo en el impulso y desarrollo de los fondos NextGenerationEU en el ámbito de la vivienda, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En este contexto, y en colaboración con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, ejercemos las funciones de Oficina de Rehabilitación para los programas 3, 4 y 5, orientados a la rehabilitación residencial y la vivienda social.

Además, Visesa actuamos como entidad colaboradora, asumiendo las funciones de Órgano Instructor en la gestión de los expedientes y operando como ventanilla única para la ciudadanía.

Eje 4 / Modernización sostenible y transformadora del sector de la construcción.

Desde Visesa, de acuerdo con las directrices del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, buscamos incorporar progresivamente procesos industrializados en la promoción de vivienda protegida, exigiendo vía pliegos de licitación un porcentaje progresivo de industrialización en nuestras promociones.

2.3.1.6 Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS

En Visesa hemos integrado los ODS de la Agenda 2030 dentro de nuestra gestión y políticas de vivienda, en el centro de nuestro plan estratégico, de forma que se contribuya al desarrollo sostenible en varios ámbitos clave. Esta integración fue reconocida oficialmente en 2025 con el Premio Bidean en los Premios Euskadi Agenda 2030 por nuestro compromiso con los ODS en el sector de la vivienda protegida.

En el Plan Estratégico, realizamos un análisis en el que identificamos cuales son los ODSs en los que más impacto tenemos de acuerdo a nuestra actividad y capacidad de contribución.

Se muestra a continuación el resultado de dicho análisis para los diferentes niveles de impacto:



2.3.1.7 Plan Estratégico

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 Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 y del Plan Director de Vivienda 2025-2027, que determinan el mandato y que se concretan posteriormente en planes de gestión anuales, con objetivos y acciones de carácter más operativo.

El despliegue del Plan Estratégico actual se desarrolla de acuerdo con 5 ejes estratégicos, 8 estrategias y 23 líneas estratégicas que detallamos a continuación:

5 Ejes	8 Estrategias	23 Líneas estratégicas
EJE 1: PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE	1.1. Movilizar y captar suelo para contribuir al desarrollo del sistema residencial de protección pública según lo recogido en el Plan Director de Vivienda 2025-2027.	1.1.1. Desarrollar labores de captación de suelo o vuelo para dar respuesta a las necesidades de promoción de vivienda en alquiler protegido.
	1.2. Promover vivienda de protección pública en alquiler para contribuir al desarrollo del sistema residencial de protegido según lo recogido en el Plan Director de Vivienda 2025-2027.	1.2.1. Promover vivienda de protección pública en alquiler adecuada a la caracterización de la demanda por colectivo y territorio. 1.2.2. Adecuar la vivienda de protección pública en alquiler a las necesidades de Alokabide y sus personas inquilinas/ demandantes.
EJE 2: REHABILITA- CIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA	2.1. Colaborar con el Departamento para la atención de la ciudadanía y gestión de expedientes de rehabilitación.	2.1.1. Apoyar al Departamento en la gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas y edificios como oficina de rehabilitación y entidad colaboradora (Ayudas Fondos Next Generation + L1 y L2 Ayudas Departamento).

EJE 3: ACTUACIONES DE RENOVACIÓN	3.1. Desarrollar proyectos estratégicos de renovación urbana.	3.1.1. Desarrollar proyectos estratégicos de renovación urbana en coordinación con otros agentes institucionales. 3.1.2. Participar en desarrollos urbanísticos a largo plazo.
	4.1. Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación.	4.1.1. Transformación digital, automatización de procesos y vivienda inteligente. 4.1.2. Inteligencia competitiva-Proyectos financiados. 4.1.3. Sostenibilidad en la edificación. 4.1.4. Calidad en la edificación.
EJE 4: MODERNIZA- CIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMA- DORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	4.2. Reforzar el sector de la construcción a través de la estrategia de industrialización y calidad del empleo.	4.2.1. Incorporar progresivamente procesos industrializados en la promoción de vivienda protegida. 4.2.2. Apoyar la mejora de la calidad del empleo del sector de la construcción.

EJE 5: GOBERNANZA Y COORDINACIÓN	5.1. Fortalecer la gobernanza y coordinación/colaboración público-privada.	5.1.1. Apoyar el Pacto Social de la Vivienda 2022-2036 como eje vertebrador de la política de vivienda.
		5.1.2. Disponer de las alianzas y colaboraciones necesarias para el desarrollo de la actividad.
		5.1.3. Colaborar con el Departamento en la elaboración del Plan Territorial Sectorial de Vivienda del País Vasco y en las distintas iniciativas que surjan para agilizar la gestión de suelo y eliminar burocracia.
		5.1.4. Colaborar con el Departamento en otros encargos.

	5.2. Fortalecer la gobernanza, gestión, coordinación y colaboración interna de Visesa para desarrollarla como sociedad pública eficiente, competitiva, sostenible financieramente, garantizando el cumplimiento normativo con personas capacitadas y comprometidas y que así sea reconocida.	5.2.1. Garantizar la sostenibilidad económica y financiera de Visesa con un resultado moderado y sostenido en el tiempo.
		5.2.2. Perfeccionar los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas.
		5.2.3. Contar con personas capacitadas y comprometidas.
		5.2.4. Contar con sistemas de gestión adecuados para Visesa (diseño, implantación, seguimiento, auditorías internas, autoevaluaciones, auditorías externas, certificaciones).
		5.2.5. Ser eficientes en la gestión y comunicación interna.
		5.2.6. Contar con los necesarios recursos TICs.
		5.2.7. Poner en valor la contribución de Visesa a la sociedad.



2.3.2 Marco normativo y de diseño. Decreto de Habitabilidad

El Decreto 80/2022, de 28 de junio, establece en la Comunidad Autónoma del País Vasco las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño que deben cumplir el parque residencial (viviendas existentes, rehabilitación y obra nueva), introduciendo como criterios de diseño principios de accesibilidad universal, perspectiva de género, versatilidad y solemiento mínimo.

Se detallan a continuación las principales cuestiones que recoge el Decreto:

- Los accesos a los edificios y circulaciones comunes deberán diseñarse de manera que se garantice la percepción de seguridad, garantizando la visibilidad, claridad de los espacios y transparencia.
- Garantizar solemiento mínimo de las viviendas desde los instrumentos de planeamiento. Todas las viviendas deben ser exteriores y cumplir con unas mayores condiciones de iluminación a las piezas acordes a la profundidad de las estancias y el tipo de espacio al que se abren (exterior o patio).
- Todas las viviendas deben garantizar un grado de accesibilidad que facilite su uso en situaciones de discapacidad sobrevenida o necesidad de cuidados (círculos de 1,20m).
- Cada vivienda debe disponer de un espacio exterior habitable, además del área destinada al tendedero. En el diseño se considerará la necesidad de espacios de lavado y del ciclo de la ropa.
- Las habitaciones se conciben como espacios multifuncionales y sin jerarquía funcional con una superficie mínima de 10m², además del almacenamiento. Se considerarán las necesidades de almacenamiento (general o individual), cuidando su correcta ubicación.
- Se reconoce y recomienda la configuración de cocina-comedor. En caso de existir una cocina independiente, ésta deberá vincularse al estar-comedor mediante contigüidad, y priorizando la funcionalidad y el eje de la comida.
- Vivienda productiva. En las viviendas de protección pública, se deberá prever un espacio de trabajo anexo a la vivienda.

2.3.3 Modelos arquitectónicos. Decálogo de alquiler

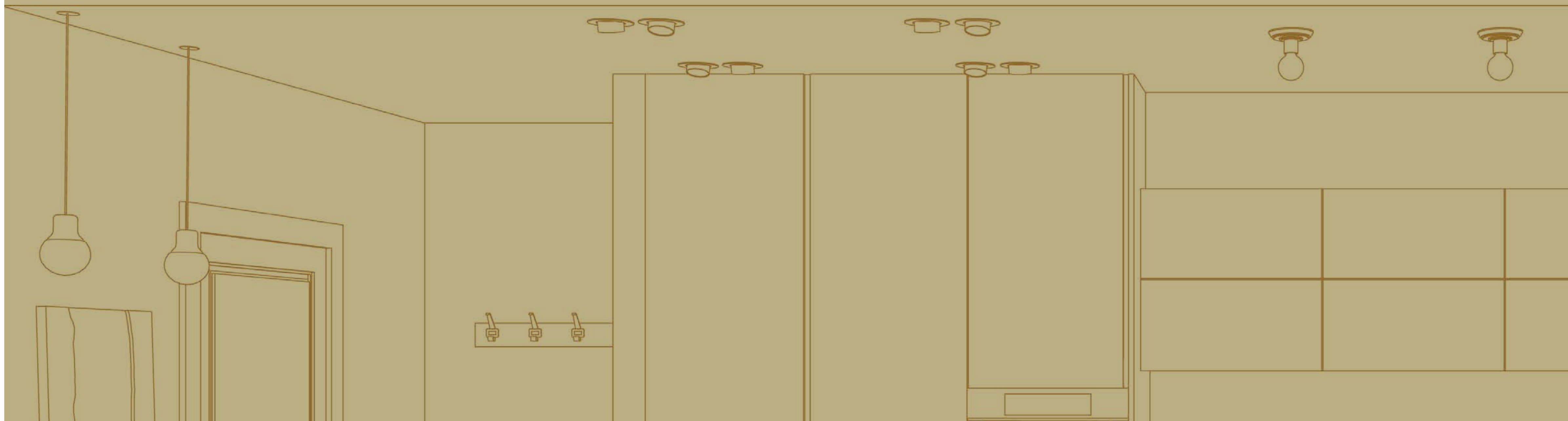
Todas las entidades adscritas a la Viceconsejería de Vivienda compartimos un instrumento común para el desarrollo de la política pública de vivienda: el Decálogo del Alquiler, compuesto por diez principios básicos que guían el buen diseño de la vivienda pública en régimen de arrendamiento.

- 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



03

Nuestra labor



3.1 Cómo lo hacemos

[

3.1.1 Valores que compartimos

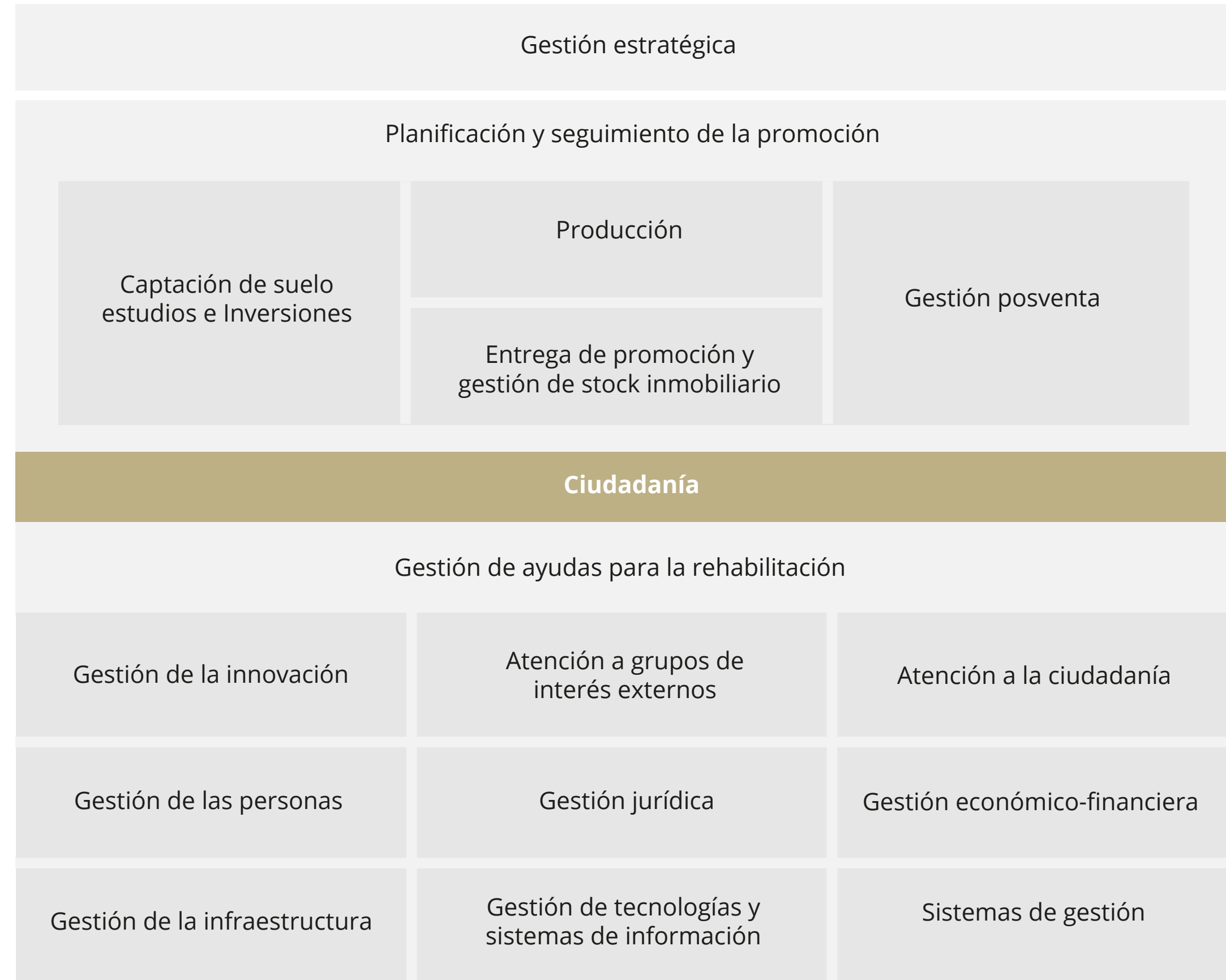
En Visesa somos conscientes de la importancia de nuestra actividad para la sociedad y trabajamos tomando como base los siguientes valores:

Mentalidad de cambio	Proactividad Creatividad Flexibilidad Innovación
Vocación de servicio público	Compromiso con las necesidades de la ciudadanía Transparencia en la gestión y en la toma de decisiones
Sentido de pertenencia	Profesionalidad en el trabajo Orientación al logro Excelencia Trabajo colaborativo
Sostenibilidad	Social: inclusión, diversidad, igualdad y justicia Económica Medioambiental Relaciones sostenibles: respeto y escucha de calidad

3.1.2 Mapa de Procesos y Sistema Integrado de Gestión

El Mapa de Procesos es la columna vertebral del Sistema Integrado de Gestión de Visesa, una herramienta clave de planificación y gestión que refleja nuestra actividad, visibiliza la cadena de valor, y muestra cómo se interrelacionan los procesos entre sí, siempre con la ciudadanía situada en el centro de nuestra labor.

A continuación, se detalla el Mapa de Procesos de Visesa:



3.1.3 Compartimos conocimiento

Como entidad de referencia en el ámbito de la promoción de vivienda protegida, organizamos y participamos activamente en jornadas y ponencias con el objetivo de compartir conocimiento, contribuir al desarrollo del sector y dar visibilidad a nuestras actividades y proyectos.

A continuación, se detallan las correspondientes al año 2025:

Enero/2025: presentamos el Libro blanco de la vivienda social industrializada. El consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, Denis Itxaso, acompañado por Fernando Catalán de Ocón, presidente de CIARE, y el director general de Visesa, Carlos Quindós, presentaron en La Terminal de Zorrotzaurre la primera edición del Libro blanco de la vivienda social industrializada.
Marzo/2025: ponencia sobre el Libro blanco de la vivienda social industrializada en el máster oficial en Industrialización, Prototipado y Proyecto Arquitectónico (MIPPA) impartido en la Universidad Politécnica de Madrid.
Marzo/2025: participamos en Construaliza: Impulso hacia la industrialización de la construcción, una iniciativa de AEIC y la Junta de Castilla y León para impulsar la industrialización en el sector de la construcción en la región.
Abril/2025: ponencia sobre el Libro blanco de la vivienda social industrializada en la jornada GHS: Producció D´ habitatge Social, Industrialització i contractació.
Junio/2025: intervenimos en el evento IND+I CLUB sobre vivienda industrializada. Junio/2025: presentación del Diálogo Competitivo de las 33 VPOa de Sopela en la jornada La construcción ágil de viviendas asequibles de forma industrializada, organizada por la Generalitat Valenciana, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVha), en colaboración con la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) y el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

Julio/2025: compartimos mesa redonda sobre construcción industrializada en la jornada del XX Aniversario de Sestao Berri.
Septiembre/2025: Visesa participa en los Encuentros de Navarra 2025 organizados por el Gobierno de Navarra y la Fundación Arquitectura y Sociedad, un espacio de diálogo abierto y multidisciplinar para identificar estrategias innovadoras y viables que permitan dar respuesta al reto habitacional.
Octubre/2025: participamos en la mesa BIM TECH de Administraciones Públicas dentro del Berri-lan Basque Tech Summit.
Octubre/2025: ponencia en el congreso Lean Construction Colaborar o competir, organizada por la Fundació ITeC - Institut de Tecnologia de la Construcció y Bimetric Lab, con la colaboración de AEICE Clúster de Hábitat Eficiente y el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España.
Octubre/2025: participamos en el III Foro Construcción Industrializada organizado por AEIC en Madrid.
Noviembre/2025: participación en la microcredencial de industrialización de la construcción que ha organizado el cluster de la construcción de Navarra con la Universidad Pública de Navarra (UPNA).
Noviembre/2025: presentamos el Libro blanco de la vivienda social industrializada, estrategia de trabajo colaborativo en el III Encuentro internacional sobre vivienda protegida, social y asequible organizado por AVS en Málaga.
Noviembre/2025: participamos en la mesa redonda El sector público como palanca e impulso institucional a la construcción industrializada en la jornada Save The Date: Tecnología y Sostenibilidad, el motor del nuevo modelo constructivo (Gijón).

3.1.4 Premios y reconocimientos

En Visesa hemos recibido este año 2025 el reconocimiento Bidean en la primera edición de los premios Euskadi Agenda 2030 Saria. Este galardón, otorgado por el Gobierno Vasco, destaca el compromiso de la sociedad pública del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 y su contribución a un modelo de vivienda más inclusivo, eficiente y respetuoso con el medio ambiente.



3.2 Gestión ASG: compromiso ambiental, social y de gobernanza

[_____]

A: AMBIENTAL - CUIDAMOS EL MEDIOAMBIENTE

A.1. Comisión Ambiental

Durante 2025, en Visesa hemos consolidado nuestro compromiso con la sostenibilidad avanzando en diversas líneas estratégicas: se ha completado el seguimiento de la Estrategia Ambiental 2023-2025 con un cumplimiento parcial del 81%, el cierre del programa ambiental 2024 con un cumplimiento del 77% y la elaboración del correspondiente programa 2025.

En materia de gestión interna, mantenemos nuestro esfuerzo por reducir consumos y emisiones, destacando la continuidad en las políticas de reducción de papel y el control del consumo de la flota de vehículos.

En lo relativo a nuestras promociones, la electrificación del sistema de agua caliente sanitaria de las viviendas ha continuado siendo un eje prioritario.

A nivel externo, hemos participado activamente en iniciativas clave como el contraste externo con Euskalit sobre alineamiento con los ODS y los grupos de compra y contratación verde, el Plan Estratégico de Economía Circular y Bioeconomía 2024, y la Comisión Técnica de Suelos liderados por Ihobe.

Además, se han presentado los datos de huella de carbono correspondientes a 2024, reforzando las políticas de reducción de consumos y emisiones.

A lo largo del año se han desarrollado diversas campañas internas de sensibilización ambiental y se ha puesto a disposición de toda la organización un panel de indicadores medioambientales accesible a través de la intranet, impulsando una cultura de transparencia y mejora continua.

A.2. Declaración Ambiental EMAS

El objetivo de la Declaración Medioambiental es proporcionar al público y a las partes interesadas información clara y veraz sobre el impacto ambiental de Visesa, así como sobre nuestro comportamiento y mejora continua en esta materia.

Esta información se presenta de manera transparente, coherente y adaptada a las expectativas y necesidades de las partes interesadas. Para garantizar el acceso a quienes no disponen de medios digitales u otros canales, la declaración está disponible también en formato escrito en caso de solicitarse.

Como en años anteriores, hemos validado la declaración medioambiental EMAS correspondiente al ejercicio 2024 (la declaración ha sido revisada y validada tanto por la dirección técnica de la empresa validadora Bureau Veritas como por la sociedad pública de gestión ambiental Ihobe).

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.

En este marco de trabajo, en 2025:

- Hemos llevado a cabo la integración definitiva del sistema de climatización en la plataforma de control de la iluminación de la oficina central, de modo que, ambas programaciones quedan unificadas en un sistema KNX. Esta integración permite el acceso remoto y la monitorización en tiempo real del estado de todas las estancias de las oficinas centrales y de Álava.
- Hemos renovado los cierres en ventanas en nuestras oficinas centrales de cara a una mayor eficiencia energética, estanqueidad y confort en nuestras instalaciones.

- Hemos realizado auditorías energéticas en todas nuestras oficinas; se han emitido informes positivos y se han trasladado opciones de mejora que se aplicarán los siguientes años.
- Hemos incrementado el parque de vehículos eléctricos: 8 vehículos híbridos enchufables y 5 vehículos eléctricos 100%, siendo necesario para ello la instalación de nuevos cargadores para dar servicio a la flota de vehículos de Visesa y Alokabide un total de 19 cargadores.

A.4. Inversiones y gastos ambientales

En Visesa apostamos de forma decidida por la sostenibilidad, realizando inversiones y asumiendo gastos ambientales que refuerzan el valor de nuestros proyectos. Para ello, incorporamos criterios de diseño avanzados que superan los exigidos por la normativa vigente.

El objetivo principal de estas actuaciones es mejorar la eficiencia energética de las viviendas que construimos, reducir su impacto ambiental a lo largo de todo el ciclo de vida del edificio y ofrecer una mejor respuesta a las necesidades de las personas usuarias.

En el año 2025, seguimos dotando a nuestras las viviendas de un sistema de ventilación de doble flujo de alta eficiencia. Esta medida se suma a otras como la electrificación del 100% de las viviendas, viviendas con cocina y electrodomésticos clase A, inodoros con doble pulsador, reductores de caudal para el ahorro de agua, incremento de la superficie acristalada respecto a la exigida en el Decreto de Habitabilidad, e implantación en las viviendas de un sistema de monitorización (BMS).

Asimismo, se han aplicado medidas de reducción de la demanda energética mediante un refuerzo del aislamiento en fachadas y cubiertas, ventanas con vidrios dobles con cámara y lámina bajo emisiva, control y eliminación de puentes térmicos, y sistemas protección solar pasivos, así como en la holgura dimensional en todas las estancias, incrementando las medidas mínimas exigidas por Decreto de Habitabilidad un margen de 5cm (prorrateado por vivienda); entre otras medidas.

A.5. Memoria de Sostenibilidad – Memoria GRI

Esta publicación constituye la base de nuestra comunicación en materia de responsabilidad social y refleja el compromiso con la transparencia que define a Visesa. Para la elaboración de nuestra Memo-

ria de Sostenibilidad, hemos adoptado el modelo propuesto por el Global Reporting Initiative (GRI), el estándar internacional más reconocido en este ámbito.

Se trata de un informe público y de carácter voluntario que recoge la posición y las actividades de Visesa desde una triple perspectiva: social, ambiental y económica. En él se detallan nuestros proyectos, los beneficios generados y las acciones sociales dirigidas a nuestra clientela, al personal, a nuestras alianzas estratégicas y a la sociedad en su conjunto.

La publicación de esta memoria es bienal y complementa la información financiera y la memoria de gestión.

En 2025, en Visesa hemos publicado nuestra Memoria de Sostenibilidad, disponible en nuestra página web.

Por otro lado, en línea con la evolución de la normativa ambiental y de sostenibilidad, estamos analizando la transición progresiva desde las memorias tradicionales hacia informes ESG. El objetivo es integrar de forma más estructurada, medible y verificable los aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno en la gestión empresarial, alineándonos con marcos regulatorios y sistemas de reporte más exigentes, de modo que la adopción del enfoque ESG refuerce la comparabilidad, la transparencia y la rendición de cuentas mediante la incorporación de indicadores homogéneos y una visión estratégica que vincule el desempeño no financiero con la generación de valor a largo plazo.

S: SOCIAL - CUIDAMOS DE LAS PERSONAS

COMPROMISO CON LA SOCIEDAD

S.1. Política lingüística – euskera

La Ley 10/1982, de 24 de noviembre, reconoce el derecho de la ciudadanía a relacionarse con el sector público en la lengua oficial de su elección. En Visesa, estamos plenamente comprometidos con la mejora de la calidad de nuestra comunicación con la sociedad y con el avance en la protección de los derechos lingüísticos, como parte de nuestro esfuerzo por ofrecer un servicio público cada vez más accesible y eficaz.



En este marco, desarrollamos nuestro Plan de Euskera, al que estamos firmemente comprometidos/as, sobre la base de dos ejes fundamentales: el euskera como lengua de servicio y como lengua de trabajo.

Seguimos inmersos en el VIII Plan de Euskera de Visesa 2023-2027 destacando a continuación diferentes acciones realizadas:

- Participación en iniciativas organizadas a nivel Euskadi (Euskaraldia...).
- Identificación de las necesidades de formación del personal y completar el plan de capacitación lingüística.
- Analizar la implicación en Visesa del Decreto 19/2024, de 22 de febrero, de normalización del uso del euskera en el Sector Público Vasco.
- Análisis de las competencias comunicativas de los puestos y elaboración de una primera aproximación de los niveles lingüísticos de los puestos.

En el año 2025, 21 personas han estudiado euskera, 2 para obtener la competencia deseable del puesto, 1 para adquirir una competencia superior y las otras 18 personas en cursos de euskera técnico, enfocado al uso en el trabajo. El 62% de la empresa tienen la competencia deseable para su puesto.

S.2.Inversión en la comunidad local

Los proyectos impulsados por Visesa generan un impacto significativo en la actividad económica de Euskadi, contribuyendo a dinamizar la economía y movilizar recursos tanto del sector público como del privado.

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

	2025
Certificaciones de Obra	47.739.323,73 €
Suelos	4.175.361,09 €
Intereses y gastos financieros	103.114,87 €
Cocinas	1.984.397,78 €
Honorarios técnicos	2.727.102,27 €
Asistencias técnicas (ensayos y muestras, control técnico y posventa)	1.303.871,07 €
Seguros	44.954,70 €
Reparaciones de gremios	550.130,06 €
Impuestos municipales	594.020,85 €
Alquileres	150.316,38 €
Vigilancia de promociones	560.835,67 €
Consultorías y Auditorías	740.374,73 €
Notarios y Registros	150.835,17 €
TOTAL	60.824.638,37

S.3.Apoyo a la inserción laboral de las personas jóvenes

En Visesa nos parece importante poder dar una oportunidad a las personas jóvenes para acceder al mercado laboral. Durante el ejercicio, hemos mantenido una búsqueda activa de candidaturas para la formalización de una beca en el área técnica, en colaboración con la Universidad del País Vasco (EHU) y el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Araba/Álava. No obstante, este proceso no se tradujo en una incorporación con continuidad en la organización.

S.4.Proyectos solidarios

Las personas de Visesa entendemos la solidaridad como un valor esencial, algo que demostramos participando en proyectos vinculados al ámbito de la edificación, especialmente en países en vías de desarrollo. Del mismo modo, siempre que es posible, fomentamos la participación activa de las mujeres, fortaleciendo su presencia y contribución en estas iniciativas.

En 2025, el proyecto de Manos Unidas dedicado al apoyo al derecho a una alimentación saludable en la escuela rural de Andina, en Madagascar, resultó ser el seleccionado por las personas de Visesa para apoyar con una recaudación total de 5.026 € para la construcción de una cocina y un comedor escolar.

Asimismo, hemos mantenido nuestro compromiso social mediante la participación en el reto solidario “24 horas en bici indoor” a favor de la Asociación Contra el Cáncer de Álava, y la continuidad de las campañas de donación de sangre celebradas a lo largo del año.

COMPROMISO CON LAS PERSONAS USUARIAS Y LA CIUDADANÍA

S.5. Política de nuestras viviendas y adaptación a la clientela y personas usuarias

Tal como se ha señalado, Visesa construye sus viviendas conforme a los principios recogidos en el Decálogo del Alquiler impulsado por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco, un conjunto de diez directrices fundamentales que orientan el diseño de la vivienda pública en régimen de arrendamiento.

Para aplicar estos principios en nuestras promociones, contamos en Visesa con el Comité de Vivienda (anteriormente denominado Comité de Producto), en el que también participa Alokabide y que ha

mantenido su actividad a lo largo de 2025. Su principal objetivo es definir los criterios de diseño y construcción de las promociones, en coherencia con la Política de Producto de Alokabide, sociedad pública destinataria final de las viviendas promovidas por Visesa para gestionar el alquiler protegido.

Este Comité actúa asimismo en coordinación con el Comité de Alquiler, liderado por la Viceconsejería de Vivienda y compuesto por representantes de la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura, Delegaciones Territoriales de Vivienda, Alokabide y Visesa.

Con el fin de garantizar una gestión integral, adoptamos un enfoque que abarca todas las fases del ciclo de vida de los inmuebles: desde el diseño y la construcción hasta el mantenimiento y el final de su vida útil. Todo ello se desarrolla teniendo en cuenta la normativa técnica vigente —como el Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Decreto de Habitabilidad—, en un marco de sostenibilidad ambiental, que contempla aspectos clave como la eficiencia energética, el uso responsable de materiales, la gestión de residuos, el consumo de agua y el control acústico.

A través de este enfoque integral, en Visesa buscamos dar respuesta a las necesidades y expectativas de la ciudadanía en materia de vivienda, priorizando la adaptación de nuestras promociones a la realidad social actual. Por ello, exigimos que todos nuestros proyectos integren criterios de igualdad, accesibilidad universal, sostenibilidad ambiental, económica y social, y se ajusten a las directrices establecidas por Alokabide, que es quien mejor conoce a las personas usuarias de las viviendas.

S.6. Estudios de satisfacción

La realización de estudios de satisfacción permite disponer de información sobre la opinión de las personas compradoras y identificar posibles áreas de mejora. Durante este ejercicio no se ha llevado a cabo ningún estudio, ya que el calendario de entrega de viviendas y la planificación prevista no contemplaban su realización en este periodo.



S.7. Relación con la ciudadanía

La actividad en las oficinas de atención a la ciudadanía conlleva una labor continua de servicio, tanto en la comercialización de viviendas y elementos libres, como en la gestión de ayudas Fondos Next Generation.

En el área de comercialización de nuestras viviendas protegidas, locales, garajes y trasteros, desde nuestras oficinas de atención a la ciudadanía hemos realizado 242 notificaciones de adjudicación y gestionado 100 renunciaciones, para lo que hemos concertado 636 citas.

En el marco de los Fondos Next y con casi todos los expedientes resueltos inicialmente, la actividad de este año se ha centrado en la fase de certificación y cierre de muchos expedientes, ya que el plazo para finalizar las actuaciones es el 30 de junio de 2026. Como era de esperar para este momento de la gestión de expedientes, la atención a la ciudadanía ha disminuido con 70 citas presenciales y 1.358 llamadas telefónicas.

Además, mantenemos nuestra atención online a través del formulario de consultas y sugerencias disponible en nuestra página web y de las cuentas corporativas de las oficinas territoriales. Durante el año 2025 se han atendido un total de 2.673 consultas y sugerencias: 518 en Álava, 887 en Bizkaia, 1.268 en Gipuzkoa y 36 de ámbito autonómico.

S.8.Posventa: continuamos cerca de ti

Una vez entregadas las viviendas, es fundamental para nosotros/as mantener un alto nivel de servicio a través del Servicio de Atención Posventa. Atendemos las incidencias técnicas relacionadas con aspectos constructivos, acabados o de funcionamiento que puedan presentar los/as propietarios/as tras la entrega de su vivienda, trabajando para garantizar su pronta resolución y establecer las acciones necesarias que eviten su repetición.

Disponemos de dos canales para la recepción de estas incidencias técnicas:

- Call Center: hemos recibido un total de 1.399 llamadas, con un nivel de servicio del 96% durante el año 2025.
- Correo electrónico (sap@visesa.eus): hemos gestionado 1.890 correos electrónicos a lo largo del último año.

En 2025, el 71% de las incidencias recibidas a través del Servicio de Atención Posventa han sido aceptadas por Visesa. Además, se ha finalizado un 58% de incidencias aceptadas durante este periodo.

COMPROMISO CON LAS PERSONAS DE VISESA – CUIDAMOS NUESTRO EQUIPO

En Visesa reafirmamos nuestro compromiso con las personas que integran la organización, considerando su bienestar como una prioridad fundamental. Para ello, fomentamos relaciones positivas y un adecuado ambiente que contribuye a la conciliación y al bienestar integral de nuestro equipo. Cuidamos a nuestro personal: desde una perspectiva tanto personal como profesional, poniendo especial énfasis en la seguridad y la prevención.

Asimismo, impulsamos la formación continua para potenciar las capacidades y conocimientos de las personas que trabajan en Visesa, preparándolas para afrontar los retos futuros del sector. Este enfoque en el desarrollo profesional es clave para cumplir con nuestro mandato de promover vivienda para facilitar el acceso a vivienda protegida para la ciudadanía.

S.9. Igualdad, conciliación y beneficios sociales

En Visesa, la igualdad en las relaciones laborales constituye un pilar esencial en la gestión de las personas.

El Plan de Igualdad 2022-2025 tiene como finalidad garantizar la igualdad real de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el ámbito laboral, promoviendo un entorno de trabajo libre de cualquier forma de discriminación, y especialmente, de discriminación por razón de sexo.

Nuestros objetivos de igualdad se estructuran en torno a cinco 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.

Estos ejes se traducen en acciones concretas que se desarrollan en diferentes ámbitos de la organización: difusión y refuerzo del compromiso con la igualdad; procesos de selección y contratación justos e inclusivos; clasificación profesional equitativa; formación continua; promoción profesional basada en el mérito; ejercicio responsable de los derechos vinculados a la vida personal, familiar y laboral; políticas retributivas transparentes y equitativas; y medidas de prevención frente al acoso sexual y/o por razón de sexo.

En 2025, hemos aprobado y puesto a disposición en nuestra intranet el canal de denuncias para poder de forma anónima revelar situaciones de acoso o cualquier otra situación susceptible de denuncia.

Además, hemos celebrado un taller en colaboración con la Universidad del País Vasco (EHU) con el objetivo de analizar nuestras promociones y proponer mejoras en las viviendas y su entorno desde un punto de vista universal e inclusivo.

Visesa promueve activamente la conciliación de la vida laboral, personal y familiar, implantando medidas que flexibilizan tanto el tiempo como el espacio de trabajo.

En este sentido, las medidas organizativas implantadas han permitido que el 100% de los departamentos de la organización puedan adherirse a las medidas de conciliación aprobadas; sirva como dato que en 2025 el 52,17 % de las personas se han acogido a alguna de las distintas modalidades de teletrabajo (53,45 % de las mujeres y el 47,22% de los hombres).

Asimismo, pone a disposición de su equipo una serie de beneficios sociales orientados al bienestar y desarrollo profesional, entre los que se incluyen: flexibilidad horaria, medidas de conciliación laboral y familiar, formación a cargo de la empresa dentro del horario laboral, facilidades para el cuidado de familiares, seguro de vida y accidentes, plan de normalización y uso del euskera con formación 100% financiada al que puede optar toda la plantilla, y modalidad de trabajo en remoto (teletrabajo).

S.10. Seguridad laboral y vigilancia de la salud

En el ámbito de la seguridad laboral, este año 2025 hemos licitado el Servicio de Prevención Ajena de cara a los próximos años, incluyendo en la valoración de ofertas apartados como la formación y sensibilización a través de material divulgativo para todas las personas de la organización.

Asimismo:

- Hemos trabajado de forma coordinada con Alokabide para homogeneizar los planes de emergencia en las instalaciones compartidas. También, hemos revisado de todos los equipos de emergencia.
- En las oficinas centrales, estamos traccionando, como parte de la propiedad del edificio Boulevard, un plan de renovación integral de la instalación de protección contra incendios para mejorar su integración y coordinación.
- Hemos implantado una nueva centralita de extinción en la oficina de Bizkaia con el objetivo de reforzar la seguridad y la capacidad de alerta temprana.
- Con motivo de la creación de una nueva zona de trabajo en la Oficina de Atención a la Ciudadanía de Álava para el proyecto Fondos Next, hemos realizado las correspondientes mediciones y comprobaciones a través del Servicio de Prevención Ajeno.

- En el marco de la renovación de equipamiento informático, hemos implementado el despliegue de un nuevo formato de pantallas más grande (Ultrawide 34" pantalla curvada), que mejoran la resolución y facilitan el trabajo simultáneo con varios documentos.
- Hemos hecho simulacros en todos los enclaves de Visesa en coordinación con Alokabide.

En el ámbito de la vigilancia de la salud, con el objetivo de avanzar en la prevención enfermedades en colectivos con riesgo, y apoyar la salud y el bienestar de las personas, este año hemos puesto en marcha un servicio de apoyo psicológico para aquellas personas que lo requieran. Esta acción está vinculada al programa de mejora en la salud mental y nos lo presta un equipo de psicología del servicio de prevención ajeno.

Asimismo, en el ámbito de la salud preventiva, se mantuvo la oferta de pruebas médicas de ginecología, urología y oftalmología para la plantilla.

S.11. Relaciones laborales

En línea con las directrices establecidas en el Plan Estratégico de Empleo del Gobierno Vasco, en los últimos años hemos trabajado con el doble objetivo de garantizar la estabilidad laboral y dimensionar adecuadamente la plantilla a los niveles de actividad presentes y previstos.

A principios del año 2025, Visesa contaba con una plantilla aprobada de 79 puestos fijos y 6 temporales de larga duración (dedicados a los Fondos Next Generation desarrollados en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia). A cierre del año, sigue en vigor uno de los 2 puestos adicionales generados para relevar a quienes están en situación de jubilación parcial con contrato de relevo.

En el mismo sentido, Función Pública del Gobierno Vasco ha aprobado la creación de 3 plazas nuevas para la cobertura contratos de relevo indefinidos vinculados a 3 jubilaciones parciales, que se suman a las 4 plazas temporales de larga duración para el programa 6 de Fondos Next Generation aprobadas en 2024.

La plantilla media ha sido de 89,37 personas, 1 persona más de los 88,29 del año 2024; este aumento está relacionado con la incorporación de las personas con contrato relevo, que se han producido a partir del segundo semestre.

S.12. Comunicación interna

La comunicación interna en Visesa constituye una herramienta clave para fortalecer el compromiso, la participación y la implicación de todas las personas que formamos parte de la organización. Basada en el sentimiento de pertenencia a un proyecto común y en una cultura de integración, esta comunicación permite transmitir y promover nuestros valores, así como reconocer el trabajo que se realiza cada día en Visesa.

Para ello, contamos con diversos canales de comunicación interna, como la intranet, las berezi-bileras entre responsables y personas colaboradoras, las reuniones departamentales, los encuentros con la Dirección General y las jornadas de trabajo.

Además, en cumplimiento del sistema interno de información sobre infracciones normativas y protección de las personas informantes en el ámbito del sector público de la Comunidad Autónoma de Euzkadi, Visesa dispone de un canal de denuncia específico para casos de acoso sexual o por razón de sexo, y otro canal destinado a situaciones de acoso laboral.

S.13. Gestión del conocimiento

Visesa orienta su formación en dos direcciones; el desarrollo de competencias esenciales, transversales y específicas, y la sensibilización en materias como medio ambiente, igualdad, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y prevención de riesgos laborales.

El grado de cumplimiento del plan de formación 2025 ha sido de un 39,74% con una valoración media de 7,19 sobre 10.

El 100% de la plantilla media ha realizado al menos una formación; el 72% de la formación se ha realizado online y el 23% ha sido formación interna.



S.14. Indicadores en personas

Distribución por responsabilidad	Mujeres	Hombres	Total
Directivos/as	3	5	8
Titulados/as superiores	23	27	50
Técnicos/as medios	9	2	11
Administrativos/as	23	2	25
Total	58	36	94

Distribución por antigüedad	Mujeres	Hombres	Total
0 – 2 años	7	4	11
2 – 5 años	4	4	8
5 – 10 años	5	6	11
10 – 20 años	18	9	27
Más de 20 años	24	13	37
Total	58	36	94

Distribución por edad	Mujeres	Hombres	Total
Menos de 35 años	4	4	8
35 – 50 años	22	9	31
Más de 50 años	32	23	55
Total	58	36	94

Distribución por tipo de contrato	Mujeres	Hombres	Total
Indefinido	48	30	78
Temporal	10	6	16
Total	58	36	94

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

En Visesa, apostamos por una gestión eficiente en los ámbitos económico, ambiental y social, en coherencia con los principios de transparencia y buen gobierno promovidos por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

G.1.Portal de transparencia

El portal de transparencia de Visesa nace con un doble propósito: generar valor público y consolidar una cultura de transparencia en el uso de los recursos públicos.

A través de la publicidad activa —mediante la publicación periódica y actualizada de información sobre nuestra actividad y modelo de buen gobierno en el portal de transparencia— y del derecho de acceso a la información pública disponible para la ciudadanía, se refuerza la confianza de la sociedad en Visesa y se impulsa una cultura de participación corresponsable.

Trabajamos de forma continua para mantener los contenidos actualizados y disponibles en las dos lenguas cooficiales. En el año 2025, se sigue manteniendo el portal de transparencia actualizado.

El portal de transparencia puede consultarse en nuestra página web: www.visesa.euskadi.eus

G.2.Gobierno responsable: Gestión de Riesgos y Control Interno

Gobierno responsable

Desde 2009, Visesa se rige por la Guía para el Gobierno Responsable en los Entes, Sociedades y Fundaciones del Sector Público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, promovida por la Oficina de Control Económico (OCE) del Gobierno Vasco, así como por el Manual para la Implantación y Desarrollo de la Función de Control Interno en estas entidades.

Como parte de este compromiso, hemos implementado un sistema de Gestión de Riesgos y Control Interno que garantiza la transparencia y la eficiencia en nuestra gestión.

Durante todo este periodo, Visesa ha mantenido un seguimiento riguroso y ha cumplido con la obligación de reportar trimestralmente a la Oficina de Control Económico, alcanzando un grado de cumplimiento del 100% en los informes presentados.

Gestión de Riesgos y Control Interno

De acuerdo con la sistemática interna de Gestión de Riesgos y Control Interno, en Visesa contamos con un mapa de riesgos y oportunidades priorizado en los ámbitos de procesos, estrategia, compliance, seguridad de la información, protección de datos y medioambiente.

Este Mapa de Riesgos está directamente vinculado a los procesos de la organización. Cada riesgo dispone de una ficha específica en la que se definen los planes de acción plurianuales necesarios para su mitigación, cuyas actuaciones se desarrollan a través de los Planes de Gestión anuales.

En 2025, hemos completado el proceso de seguimiento, evaluación y cierre del Mapa de Riesgos Estratégico 2021-2024, conforme a su procedimiento interno de Gestión de Riesgos. Este proceso ha incluido la evaluación y verificación del grado de cumplimiento de los objetivos de control, el análisis de las actuaciones desarrolladas y de las herramientas implementadas para su gestión, así como la determinación del porcentaje final de cumplimiento alcanzado. Este trabajo sistemático ha permitido identificar los riesgos que deben mantenerse activos en el siguiente ciclo estratégico y ha proporcionado un input esencial para la definición y planificación del nuevo mapa de riesgos 2025-2026, fortaleciendo así la gobernanza y la gestión anticipativa de la organización.

Cuantitativamente, hemos implementado medidas para controlar todos los riesgos del mapa 2021-2024 en un 86%, muy por encima del 75%, que es el umbral considerado en el que cualquier riesgo está bajo control.

G.3. Reglamento Europeo de Protección de Datos

En el marco de nuestro compromiso con la protección de los datos personales, en Visesa contamos con medidas, normas de actuación, formularios, cláusulas y procedimientos que garantizan el cumplimiento de todas las obligaciones establecidas por el Reglamento General de Protección de Datos, asegurando así la protección de los derechos fundamentales de la ciudadanía y la adaptación continua a los cambios internos y legislativos.

Para mantener dicho compromiso, hemos mantenido la formación continua del equipo responsable de la gestión de la protección de datos. Además, se ha realizado un seguimiento constante del uso responsable de la información y de las medidas implantadas en Visesa, incluyendo la actualización de cláusulas informativas para la atención a la ciudadanía y en obras con cámaras, así como revisiones derivadas de cambios normativos o empresariales.

Durante 2025, hemos desarrollado diversas actuaciones orientadas a mejorar la seguridad, el cumplimiento normativo y la eficiencia interna. Las principales actividades llevadas a cabo han sido: auditoría del Servicio de Prevención (PRL), gestión de protección de datos en eventos con participación externa, revisión integral del espacio de protección de datos en la Intranet, actualización de la página web corporativa, formación continua del equipo de gestión de protección de datos, y revisión y simplificación de los trámites para la instalación de cámaras en obra.

Asimismo, a lo largo de este año, hemos resuelto un total de 26 consultas realizadas por parte de personas de las diferentes áreas de Visesa a través del buzón oficial de nuestra delegada de protección de datos (DPO) en la intranet, dando respuesta tanto de tipo documental como informativa a todas ellas.

G.4. Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo

En cumplimiento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en Visesa hemos implementado medidas y procedimientos adaptados a

nuestras actividades, entre los que destacan: el Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC), creado en 2006; el Reglamento de Organización y Funcionamiento del OCIC; el Manual de Procedimientos Internos de Control y Comunicación; y la Política de Admisión de la Clientela.

Anualmente, el Órgano de Control Interno (OCI) realiza una revisión del Informe de Autoevaluación del Riesgo frente al blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, identificando posibles variaciones derivadas de la operativa o del perfil de nuestra clientela. A partir de esta revisión, se ajusta el nivel de riesgo real a la operativa del periodo correspondiente, y Visesa adopta las medidas preventivas adecuadas.

El informe de Autoevaluación del Riesgo ante el Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo correspondiente a 2025 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 2025 hemos dado los pasos necesarios para dicha comprobación, y tras el análisis correspondiente, se concluye que no ha habido casos sospechosos durante este ejercicio.

G.5. Prevención de delitos

En 2016, a iniciativa del Consejo de Administración, elaboramos el Modelo de Prevención de Delitos, acompañado de un diagnóstico y un plan de acción. Posteriormente, en 2020, el Consejo de Administración aprobó el Sistema de Gobierno Corporativo, cuyo objetivo es reforzar la transparencia y el control en las funciones de los distintos órganos de gobierno, así como el Protocolo de Prevención de Delitos, destinado a describir la actividad desarrollada e identificar los controles implantados para prevenir o mitigar el riesgo de actuaciones contrarias a la ley.

El Protocolo de Prevención de Delitos se encuentra plenamente implantado y en vigor.

Asimismo, mediante el Decreto 89/2023, de 13 de junio, se ha creado 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. Esta norma desarrolla la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de la lucha contra la corrupción, y es de aplicación a todo el sector público vasco.

En el año 2025, no se ha recogido ninguna denuncia.

G.6. Sistema Integrado de Gestión: Reglamento Europeo EMAS y Norma UNE-EN ISO 9001

En Visesa, alineados con el compromiso de mejora de nuestra actividad en los ámbitos de calidad y medioambiente, tenemos implantado y certificado un Sistema de Gestión de la Calidad. Asimismo, desde 2005, hemos adoptado un Sistema Integrado de Gestión (SIG) de Calidad y Medioambiente de acuerdo a la Directiva Europea del Registro EMAS y a los requisitos de las normas vigentes UNE-EN ISO 9001:2015, UNE-EN ISO 14001:2015, Reglamento 1221/2009, Reglamento 2017/1505 y Reglamento 2018/2026.

La certificación UNE-EN ISO 9001 aporta beneficios para las empresas, entre los que destacan la mejora de la satisfacción de sus grupos de interés, la integración de los procesos, la involucración de las personas de la organización, el establecimiento de procesos de mejora continua y la mejora de la credibilidad e imagen.

Por su parte, el registro EMAS optimiza la gestión de residuos y reduce sus costes asociados, acredita el cumplimiento de la normativa ambiental vigente aplicable, y promueve las empresas socialmente responsables.

Visesa está inscrita en el registro de huella de carbono del MITECO, un sello otorgado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico que certifica nuestro compromiso con la reducción de la huella de carbono de las empresas inscritas. En nuestro caso hemos conseguido el Sello “Calculo” y el Sello “Reduzco” (años 2018-2023).

Desde 2024, incluimos en la revisión por la dirección, una valoración de la incidencia de los efectos del cambio climático en nuestra actividad.

04

Nuestra actividad



4.1 Cadena de valor

[]

Visesa, junto con Alokabide, las Delegaciones Territoriales de Vivienda, el Laboratorio de la Edificación y Etxebide, conformamos la cadena de valor que da soporte al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y sus direcciones en el desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda.

Las sinergias generadas entre estas entidades nos permiten, como colectivo, abordar de forma coordinada la adquisición, gestión y urbanización de suelo, así como la promoción de vivienda de protección pública en régimen de alquiler y la gestión de un volumen significativo del parque de vivienda protegida en Euskadi.

4.2 Suelo y el reto actual de la gestión urbanística

[]

El suelo constituye la materia prima esencial para el desarrollo de nuestra actividad de promoción de vivienda de protección pública.

Además de los suelos recibidos a través del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, Visesa suscribe convenios directos con ayuntamientos y otras instituciones, donde la labor de prospección y gestión del suelo juega un papel fundamental.

La labor de prospección que hemos llevado a cabo en 2025 es:

- 7 nuevos suelos estudiados para un total de 750 viviendas.

- Celebradas reuniones con 16 ayuntamientos, 3 sociedades públicas, 2 propiedades privadas y 1 entidad bancaria para estudiar posibilidades de colaboración y promoción en nuevos desarrollos.

Fruto de esta labor, hemos suscrito 3 convenios: con el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián para la promoción de 98 VPS (63 VPOa + 35 VPTa) en Ciudad Jardín de Loiola; con el Ayuntamiento de Zumarraga para la promoción de 44 VPOa en Forjas (para esta actuación también hemos firmado un contrato privado con una promotora privada); y con la sociedad municipal Ordizia Lantzen para la promoción de 130 VPOa (50 VPOa+ 40 VPOa+ 40 VPOa) en San Juan (más un contrato privado con una promotora privada).

Todo ello posibilitará la ejecución de un total de 272 nuevas viviendas protegidas.

Tanto el Plan Director de Vivienda 2025-2027 como el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 fijan como objetivo prioritario el impulso del alquiler asequible mediante el aumento del parque de vivienda protegida en alquiler. Para lograrlo, resulta clave la colaboración interinstitucional con ayuntamientos y otras administraciones públicas, así como la participación de agentes privados, con el fin de ampliar la disponibilidad de suelo destinado a vivienda protegida. En este marco, Visesa pone a disposición de quien esté en posesión de suelo un pliego de captación de suelo a través de su web.

4.3 Vivienda protegida

[]

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

En Euskadi, en el año 2025, se han iniciado un total de 1.048 viviendas de protección pública (sujetas a calificación administrativa provisional), de las que el 70% de ellas han sido promovidas por Visesa. A su vez, se han terminado 1.184 viviendas de protección pública (sujetas a calificación administrativa definitiva) en la CAE, el 46% de ellas promovidas por Visesa.



Actividad de promoción de vivienda protegida

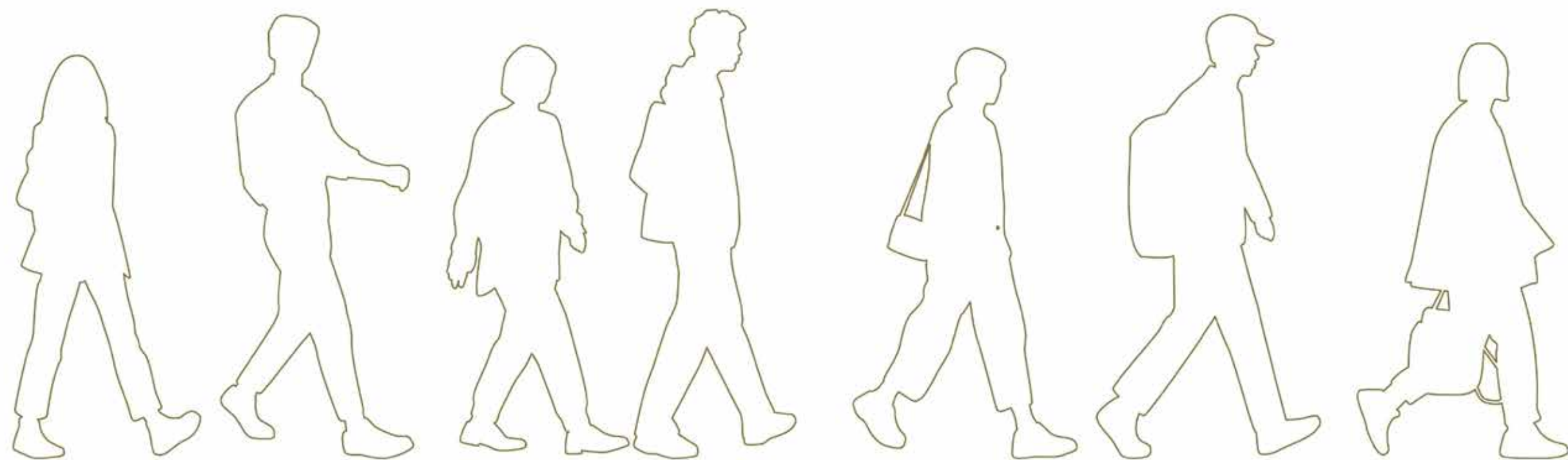
A continuación, detallamos la actividad de promoción de vivienda protegida llevada a cabo por Visesa en el año 2025.

Viviendas iniciadas por Visesa (con calificación provisional)	Nº de viviendas
(A-45) Salburua (Vitoria-Gasteiz)	162 VPOa
(A-48) Agurain	58 VPOa
(B-134) Muskiz	75 VPOa
(G-82) San Miguel (Irun)	206 VPOa
(G-83) San Miguel (Irun)	231 VPOa
Total viviendas en alquiler	732 viviendas protegidas

Viviendas con licitación inicial del proyecto	Nº de viviendas
(A-49) Salburua (Vitoria-Gasteiz)	70 VPOa
(A-50) Salburua (Vitoria-Gasteiz)	64 VS
(A-51) Salburua (Vitoria-Gasteiz)	92 VPOa
(A-52) Salburua (Vitoria-Gasteiz)	66 VS
(G-80) Ordizia	60 VPOa + 50 VPOa + 40 VPOa + 40 VPOa
(G-81) Ciudad Jardín (Donostia/San Sebastián)	35 VPTa + 63 VPOa
(G-84) Forjas (Zumarraga)	44 VPOa
(G-86) Ama Kandida (Andoain)	80 VPOa
(G-87) Mendipe (Irun)	36 VPOa
Total viviendas en alquiler	740 viviendas protegidas

Viviendas con licitación de obra	Nº de viviendas
(A-37) Salburua (Vitoria-Gasteiz)	225 VPOa
(A-46) Llodio	64 VPOa
(A-47) Llodio	29 VPOa
(B-99) Bolueta (Bilbao)	175 VPOa
(B-106) Zorrotzaurre (Bilbao)	66 VPOa
(G-56) Amarotz (Tolosa)	111 VPOa
(G-57) Amarotz (Tolosa)	81 VPOa
(G-81) Ciudad Jardín (Donostia/San Sebastián)	35 VPTa + 63 VPOa
Total viviendas en alquiler	849 viviendas protegidas

Viviendas con adjudicación de obra en el Consejo de Administración	Nº de viviendas
(A-37) Salburua (Vitoria-Gasteiz)	225 VPOa
(A-47) Llodio	29 VPOa
(B-99) Bolueta (Bilbao)	175 VPOa
(B-106) Zorrotzaurre (Bilbao)	66 VPOa
(B-130) Otxarkoaga (Bilbao)	60 VPOa
(G-56) Amarotz (Tolosa)	111 VPOa
(G-57) Amarotz (Tolosa)	81 VPOa
(G-81) Ciudad Jardín (Donostia/San Sebastián)	35 VPTa + 63 VPOa
Total viviendas en alquiler	845 viviendas protegidas



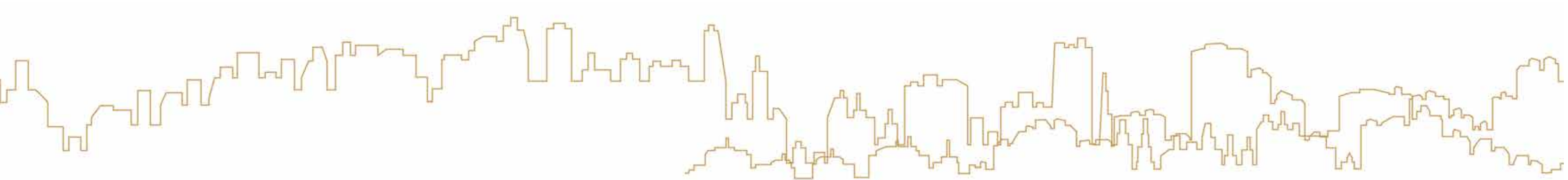
Viviendas con inicio de obra (acta de replanteo)	Nº de viviendas
(B-99) Bolueta (Bilbao)	175 VPOa
(B-130) Otxarkoaga (Bilbao)	60 VPOa
(B-132) Ortuella	94 VPOa
Total viviendas en alquiler	329 viviendas protegidas



Viviendas con recepción de obra	Nº de viviendas
(A-38) Amurrio	60 VS
(B-79) Sarrikobaso (Getxo)	68 VPOa
(B-80) Venancios (Getxo)	54 VPOa
(B-82) Barakaldo	108 VPOa
(B-126) Iturribarri (Getxo)	58 VPOa
(B-131) Loiola (Sopela)	24 VPOa
(G-77) Zumarraga	72 VPOa + 36 VS
(G-79) Urretxu	24 VPOa
Total viviendas en alquiler	504 viviendas protegidas
(B-94) Zorrotzaurre (Bilbao)	120 VPO
Total viviendas en venta	120 viviendas protegidas
Total viviendas protegidas	624 viviendas protegidas

Viviendas terminadas por Visesa (calificación definitiva)	Nº de viviendas
(A-38) Amurrio	60 VPOa
(A-41) Amurrio	42 VS
(B-55) Vega Galindo (Sestao)	180 VPOa
(B-80) Venancios (Getxo)	54 VPOa
(B-82) Barakaldo	108 VPOa
(B-126) Iturribarri (Getxo)	58 VPOa
(B-131) Loiola (Sopela)	24 VPOa
(G-79) Urretxu	24 VPOa
Total viviendas en alquiler	550 viviendas protegidas

Viviendas con inicio de escrituración - entrega	Nº de viviendas
(A-41) Amurrio	42 VS
(B-79) Sarrikobaso (Getxo)	68 VPOa
(B-82) Barakaldo	108 VPOa
(B-126) Iturribarri (Getxo)	58 VPOa
(G-77) Zumarraga	72 VPOa + 36 VS
(G-78) Orio	46 VPOa
(G-79) Urretxu	24 VPOa
Total viviendas en alquiler	454 viviendas protegidas
(B-94) Zorrotzaurre (Bilbao)	120 VPO
Total viviendas en venta	120 viviendas protegidas
Total viviendas protegidas	574 viviendas protegidas



Comercialización de vivienda protegida en venta

La Ley de Vivienda de 2015 supuso la reorientación de la actividad de Visesa hacia la promoción de vivienda protegida exclusivamente en régimen de alquiler. En este contexto, durante el ejercicio 2025 hemos entregado la última promoción de vivienda en venta, así como continuado con la comercialización de viviendas disponibles en promociones iniciadas anteriormente.

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 2025					
	Contratos firmados			Escrituraciones		
	Venta - particulares		Alquiler- Alok	Venta - particulares		Alquiler- Alok
	CV	AROC	Alquiler social	CV	Ejer AROC	Alquiler social
Álava	10	1	-	2	9	42
Bizkaia	20	8	434	122	12	234
Gipuzkoa	1	-	111	-	1	178
Total	31	9	545	124	22	454
	40		545	146		146
	585			600		

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

Contratos firmados

Con particulares

Este año 2025 hemos formalizado un total de 31 contratos compraventa de vivienda protegida con particulares, 10 de ellos en Álava, 20 en Bizkaia y 1 en Gipuzkoa. Asimismo, hemos firmado 9 contratos de alquiler con opción a compra (1 en Álava y 8 en Bizkaia).

Con instituciones (Alokabide - Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco - Ayuntamientos)

Con la agencia pública del alquiler, Alokabide, se han firmado los contratos de compraventa de 54 VPOa + 27 VPOa de las 144 viviendas de protección oficial en alquiler de la promoción (B-47); 175 VPOa de Bolueta (B-99); 40 VPOa de Abanto-Zierbena (B-136); promesa de compraventa de 75 VPOa de Muskiz (B-134) y 111 VPOa de Tolosa (G-56).

Por otro lado, se ha formalizado el contrato de compraventa de 63 VPOa de la promoción de 144 VPOa de Bolueta con Viviendas Municipales de Bilbao, O.A.L.

Escrituras

Con particulares

Este año hemos entregado la última promoción en venta de Visesa: Zorrotzaurre 120 VPO.

En total, en esta promoción de Bilbao y otras terminadas en años anteriores, hemos formalizado un total de 124 escrituras: 2 en Álava y 122 en Bizkaia (118 correspondientes a Zorrotzaurre).

Por otro lado, se han firmado 22 escrituras procedentes de contratos de compraventa AROC que han ejercido la opción a compra: 9 en Álava, 12 en Bizkaia y 1 en Gipuzkoa.

Con instituciones (Alokabide - Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco - Ayuntamientos)

Hemos escriturado con Alokabide un total de 454 viviendas, 7 promociones de viviendas protegidas con destino al alquiler social: Amurrio 42 VS (A-41), Orio 46 VPOa (G-78), Zumarraga 36 VS + 72 VPOa (G-77), Getxo Sarrikobaso 68 VPOa (B-79), Urretxu 24 VPOa (G-79), Barakaldo 108 VPOa (B-82) y Getxo Iturribarri 58 VPOa (B-126).





Adjudicación directa

A partir de 2024, no se han incorporado nuevas promociones en venta en adjudicación directa. A 31 de diciembre de 2025, Visesa dispone de viviendas en adjudicación directa en los siguientes municipios: Iruña de Oca, Salburua y Zabalgana en Vitoria-Gasteiz, Sestao, Santurtzi, y Arrasate-Mondragon.

Comunidad de Propietarios/as

En un plazo aproximado de tres semanas desde el inicio del proceso de escrituración, Visesa pone en marcha el proceso para la constitución de la Comunidad de las promociones en venta, con el fin de organizar la gestión y administración de todas aquellas cuestiones que afectan a las personas propietarias. Durante este año 2025, se ha constituido la comunidad de propietarios/as correspondiente a Zorrotzaurre 120 VPO (B-94), última promoción en venta.



4.4 Locales, garajes y trasteros

Desde Visesa comercializamos los elementos libres (locales, garajes y trasteros) resultantes de la actividad de promoción. Se detalla a continuación:

Comercialización elementos libres: locales, garajes y trasteros		Año 2025			
		Contratos		Escrituras	
		CV	AROC	CV	Ejer AROC
Locales	Álava	2	2	1	1
	Bizkaia	14	1	6	9
	Gipuzkoa	-	-	-	2
	Total	16	3	7	12
Garajes + trasteros	Álava	35	3	14	5
	Bizkaia	28	24	28	4
	Gipuzkoa	32	44	18	11
	Total	95	71	60	20
Total		18	74	67	32
		185		99	

Locales

Contratos firmados

Hemos formalizado contratos de compraventa de 16 locales: 2 en Álava y 14 en Bizkaia. A su vez, hemos firmado 3 contratos de alquiler con opción a compra de garajes (2 en Álava, y 1 en Bizkaia).

Escrituras

En 2025, hemos escriturado 19 locales: 7 procedentes de contrato de compraventa directa (1 en Álava y 6 en Bizkaia); y 12 procedentes del ejercicio de la de opción a compra AROC (1 en Álava, 9 en Bizkaia, y 2 en Gipuzkoa).

Garajes y trasteros

Contratos firmados

Hemos firmado 95 contratos de compraventa y 71 contratos de alquiler con opción a compra de garajes.

Escrituras

Hemos escriturado 80 elementos libres (73 garajes y 7 trasteros): 60 procedentes de compraventas directas (14 en Álava, 28 en Bizkaia y 18 en Gipuzkoa), y 20 procedentes del ejercicio de la opción a compra AROC (5 en Álava, 4 en Bizkaia y 11 en Gipuzkoa).

Asimismo, se han escriturado 7 trasteros (4 en Bizkaia y 3 en Gipuzkoa), todos ellos procedentes de AROC.

Colaboración de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

Los locales, garajes y trasteros ubicados en las promociones edificadas se comercializan directamente desde Visesa y con el soporte de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. Actualmente trabajan con Visesa 10 APIs: Bidebi y Kasetas (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), Etorki Etxeak (Derio), e Inmobiliaria Montse (Mutriku).

4.5 Proyectos estratégicos

[

Zorrotzaurre

Situada estratégicamente entre San Ignacio y Deusto, la isla de Zorrotzaurre se ha convertido en un símbolo de sostenibilidad y revitalización urbana en Bilbao. Esta península, que se transformó en isla en 2018 tras la apertura del Canal de Deusto, ejemplifica un modelo de regeneración urbana con un sólido compromiso ambiental y social.

Con una extensión de 838.781,25 m², Zorrotzaurre ha sido planificada para integrar usos residenciales, comerciales y recreativos, fomentando un desarrollo compacto que impulsa la movilidad sostenible. Su diseño inclusivo reserva dos tercios del espacio para áreas públicas, con amplias zonas verdes y equipamientos comunitarios que abarcan infraestructuras educativas y culturales.

Zorrotzaurre no es solo un lugar para vivir, sino también un espacio para crecer, trabajar y disfrutar. Con un claro enfoque en la movilidad sostenible y la conservación del patrimonio local, este barrio prioriza a peatones y ciclistas, logrando una integración plena con la ciudad de Bilbao.

Albergará cerca de 5.670 viviendas, de las cuales la mitad serán protegidas, y de ellas aproximadamente 1.192 serán promovidas por Visesa y Gobierno Vasco. Adicionalmente, se contemplan 57 alojamientos dotacionales.

El desarrollo de Zorrotzaurre actúa como un potente catalizador económico, impulsando nuevas actividades tanto empresariales como de ocio, destacándose la presencia de la sede de IDOM y la clínica



IMQ. Además, la isla se perfila como un referente en innovación tecnológica al albergar el primer parque tecnológico urbano de España, integrando tecnología y desarrollo urbano de forma pionera. Su transformación en un centro creativo se refleja en la reutilización de espacios industriales para actividades culturales y artísticas. En términos de empleo, un estudio de Visesa (2013) estima la generación de 3.377 puestos directos en el sector de la construcción y edificación, y un total aproximado de 5.741 empleos directos e indirectos. Por último, la inversión prevista en el proyecto se traducirá en un retorno fiscal significativo para las Administraciones Públicas, con un 53% de retorno equivalente a unos 678 millones de euros, según el informe de la CEOE (2013).

Zorrotzaurre destaca también por su fuerte componente social, con una activa participación de la comunidad local en su proceso de renovación. Este proyecto no solo mejora y revaloriza la imagen del barrio, aumentando el valor de las viviendas reformadas, sino que además garantiza la accesibilidad al destinar el 50% del parque residencial a viviendas de protección pública.

Asimismo, con el fin de promover un entorno más amable y sostenible, se están creando espacios peatonales y zonas recreativas junto a la ría, además de fomentar el uso del transporte público, incluyendo la incorporación de un tranvía en la isla.

El proyecto tiene un importante impacto medioambiental, que incluye la recuperación de suelos contaminados mediante la limpieza y rehabilitación de áreas afectadas previamente. También contempla medidas para prevenir inundaciones en Zorrotzaurre y sus alrededores, reduciendo así el riesgo en la zona. Además, se impulsa la regeneración de la ría a través de la creación de un paseo ribereño que revitaliza el margen de la Ría. Por último, se logra una significativa reducción de emisiones de CO₂, estimada en un 90%, gracias a que todas las viviendas cumplen con los estándares NZEB (Edificios de Casi Cero Energía).

Por un lado, en nuestra actividad de promoción, en 2025 hemos comenzado con la escrituración de las 120 viviendas VPO en venta (B-94), ubicadas en la parcela DB-2 (UE1) de Deusto Bekoa. Asimismo, hemos licitado y adjudicado las obras de construcción de las 66 VPOa de la parcela RD-6 de Zorrotzaurre (B-106) a la empresa Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L. (EBA). Paralelamente, hemos continuado trabajando en la redacción del proyecto de ejecución y en la obtención de las correspondientes licencias de la promoción de 113 VPOa en la parcela RZ-16 (AI2).

Por otro, en lo relativo al ámbito de Zorrotzaurre, hemos firmado la escritura pública del 20,549% de la parcela RZ-2 UE1); así como del 0,516% de la parcela RZ-15 (UE1), con el objeto de ir completando la propiedad de ambas parcelas.

Puente de San Ignacio

El puente de San Ignacio es una infraestructura clave en el proceso de transformación urbana de Zorrotzaurre, y conecta el barrio de San Ignacio con la futura isla de Zorrotzaurre, atravesando el Canal de Deusto y prolongando la calle Islas Baleares. Más allá de facilitar la conexión física entre ambas zonas, este puente representa un compromiso con la movilidad sostenible y la integración urbana dentro del proceso de regeneración de la zona.

El puente, el primero llevado a cabo por Visesa, tiene una longitud de 75 metros y una anchura de 28 metros. Su estructura mixta de hormigón y acero, con dos arcos rebajados simétricos que se elevan hasta tres metros en su tramo central, hace referencia a la tradición siderúrgica de Bilbao. El tablero del puente está diseñado para soportar dos carriles de tráfico rodado, dos carriles exclusivos para autobuses, un bi-degorri y dos amplias aceras peatonales.

El puente ya está en servicio para unir ambos lados de la ría y facilitar el acceso a la isla tanto para el tránsito de peatones como para el tráfico rodado.



Bolueta

Situado en el Área de Reparto 421 de Bilbao, Bolueta se presenta como un proyecto fundamental de renovación urbana y medioambiental. Este desarrollo transforma una antigua zona industrial en desuso en un vibrante espacio residencial para la ciudad, con un marcado enfoque social: de las 1.100 viviendas en construcción, 680 serán gestionadas por las Administraciones Públicas bajo regímenes de protección pública, ayudando así a facilitar el acceso a una vivienda a las personas que lo necesitan.

Este proyecto cuenta con numerosos reconocimientos, entre los que desataca 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.



En este ámbito, hemos edificado dos promociones en Bolueta bajo los estándares de PassivHaus, la primera con 108 VPO en venta y 63 VS en alquiler, y la segunda con 190 VPO en venta. Actualmente, estamos construyendo dos nuevas promociones, una con 144 VPOa, y una última con otras 175 VPOa.

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

En el ámbito medioambiental, se destaca la recuperación de un suelo previamente muy alterado para su nuevo uso residencial, junto con la creación de espacios de esparcimiento y un paseo ribereño. Se implementan además diversas medidas de eficiencia energética, promoviendo el uso prioritario del transporte colectivo, peatonal y la bicicleta. Los edificios incorporan instalaciones colectivas y un sistema de micro-cogeneración con una cobertura del 75%, lo que supone una reducción significativa del consumo energético. En el diseño de las torres 1 (108 viviendas protegidas oficiales y 63 viviendas sociales) y 2 (190 viviendas protegidas oficiales), se aplicaron los cinco principios del estándar Passivhaus: mejora del aislamiento, reducción de puentes térmicos, estanquidad al aire, carpinterías específicas y ventilación con recuperación de calor.

Desde el punto de vista económico, las viviendas ofrecen un gasto nulo o casi nulo en calefacción durante todo el año, logrando una reducción del consumo energético del 75% y obteniendo la calificación energética A. Además, el diseño compacto de los edificios permite optimizar los costos de mantenimiento en los elementos comunes.

En el aspecto social, casi 12.000 personas participaron en la selección del diseño urbano. Se ha puesto a disposición de la ciudadanía un programa de vivienda protegida que triplica el porcentaje legalmente exigido. Asimismo, se han firmado 23 acuerdos con residentes realojables y se han gestionado 17 traslados de actividades económicas. Finalmente, el proyecto contempla la recuperación de elementos de arqueología industrial, como la chimenea de Fundiciones Santa Ana.

En 2025, hemos licitado y adjudicado el contrato de las obras de urbanización de la fase D-2, en lo que supone la última fase de urbanización del ámbito urbanístico.

Las 175 viviendas de protección oficial en alquiler (B-99) han comenzado a construirse en noviembre de este año; por su parte, las 144 VPOa (B-47) se encuentran en fase de ejecución de obra.



Sestao Vega Galindo

El Área de Suelo Urbano Residencial Vega Galindo, situada junto al casco urbano de Sestao, ha sido diseñada para promover 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. El proyecto busca no solo facilitar el acceso a viviendas a precios asequibles, sino también garantizar la reubicación de los residentes de las áreas en proceso de rehabilitación.

Se proyecta la construcción de un total de 1.351 viviendas en dos Unidades de Ejecución (UE1 y UE2), 625 de las cuales serán promovidas por Visesa.



En la UE1, Visesa ha promovido 163 viviendas protegidas (52 VPO + 53 VPOa + 58VS) y durante 2025 se ha finalizado la obra de las 180 VPOa. Se sigue trabajando en la redefinición y gestión del ámbito UE2 de Vega Galindo.

La actuación desarrollada en Sestao Vega Galindo aporta importantes beneficios en diversos ámbitos.

En el plano social, mejora significativamente la imagen del barrio al sustituir la infravivienda por viviendas dignas y recuperar una zona de esparcimiento junto a la ría de Bilbao, conocida como la Campa de San Francisco. Además, se ha reorganizado la infraestructura de transporte, solucionando los accesos y mejorando la conexión con Sestao y los municipios colindantes.

Desde el punto de vista medioambiental, se ha llevado a cabo la descontaminación de los suelos industriales existentes y la urbanización de la Unidad de Ejecución 1 (5.700 m²). Asimismo, se ha mejorado el entorno de la ría del Galindo al recuperar su ribera para el disfrute de la ciudadanía.

En el ámbito cultural, la excavación arqueológica realizada representa la intervención de mayor envergadura hasta la fecha en Bizkaia, en cuanto a superficie analizada.

Tolosa Amarotz

El ámbito de Amarotz representa la culminación de un largo y complejo proceso de transformación urbana y social en Tolosa, fruto del trabajo coordinado y del compromiso sostenido de las distintas administraciones públicas para facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible.

La Papelera de Amaro, una de las primeras industrias relevantes de la zona, fundada en 1868, desempeñó un papel clave en el desarrollo económico y social del entorno; sin embargo, en las últimas décadas, la convivencia entre la actividad industrial y las viviendas colindantes generó impactos significativos tanto en el paisaje como en la calidad ambiental.

Con el objetivo de dar respuesta a esta situación, en 2008 se suscribió un convenio entre el Ayuntamiento de Tolosa, el Gobierno Vasco, la Papelera Amaro y Orubide —empresa posteriormente integrada en Visesa— que permitió el traslado de las instalaciones fabriles a Legorreta y sentó las bases para una nueva ordenación urbanística del ámbito. Esta actuación contempla la construcción de cerca de 300 viviendas protegidas, la creación de una zona verde transversal con carácter urbano a lo largo de la calle Amarotz, y un paseo ribereño que refuerza la conexión con el río y restablece el vínculo entre el núcleo urbano y su entorno natural.

Desde 2008, la actuación en el ámbito de Amarotz ha incorporado, además, la descontaminación de los suelos, la protección de los nuevos usos frente al riesgo de inundaciones, la regeneración ambiental de los márgenes del río Araxes —declarado Zona de Especial Conservación dentro de la Red Natura 2000— y la dotación de equipamientos colectivos para el barrio, como el frontón de Amarotz. Todas estas actuaciones se han desarrollado de manera coordinada con las labores de seguimiento arqueológico de las instalaciones preexistentes, que permiten preservar la memoria de la actividad industrial histórica del ámbito.

A lo largo de 2025, hemos licitado y adjudicado las obras de 111 VPOa y 81 VPOa que se ejecutarán en las parcelas 2.1 y 2.2 respectivamente. Asimismo, estamos estudiando la posibilidad de destinar la parcela 1 a vivienda protegida (inicialmente previsto para vivienda libre).

4.6 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:

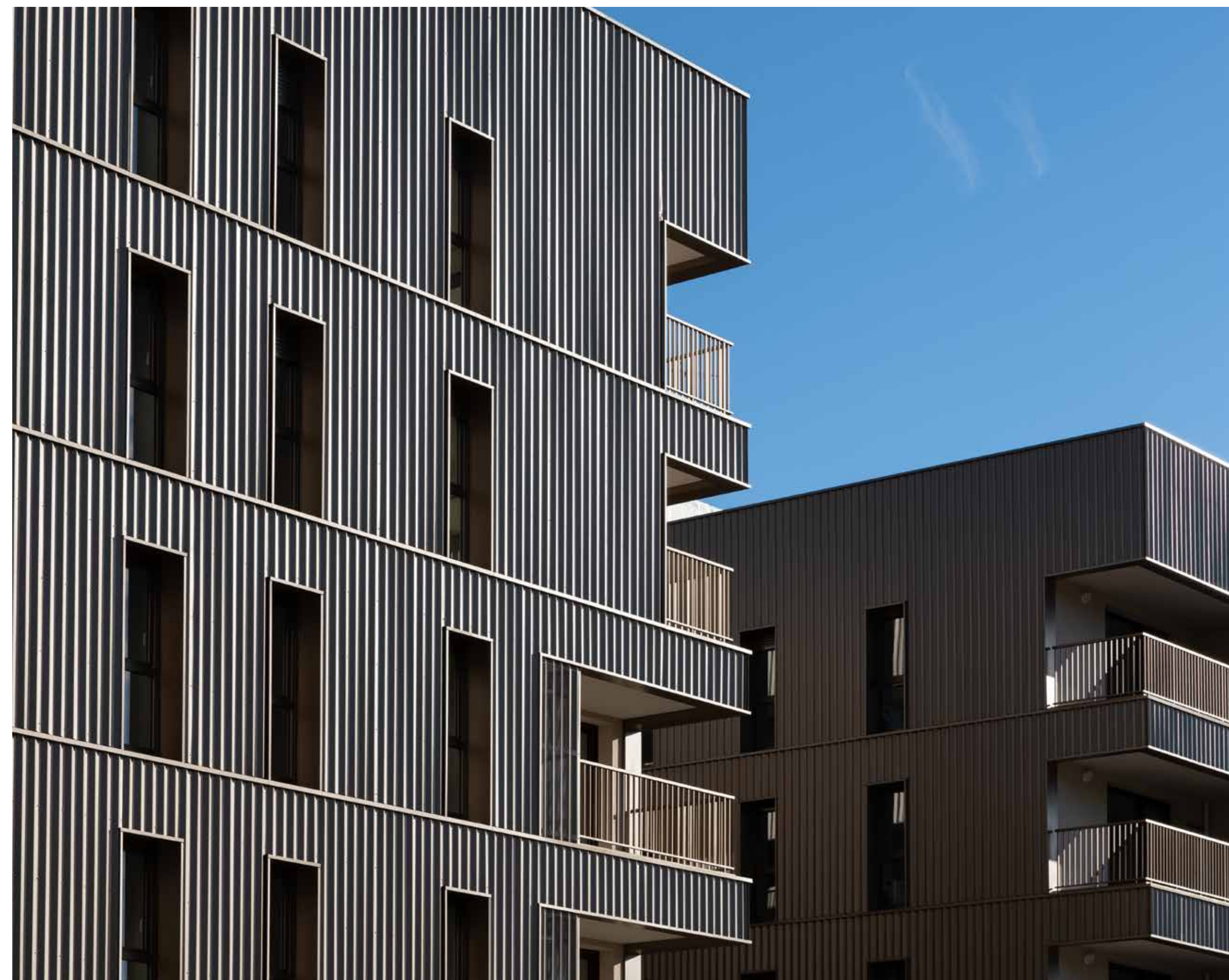
- **Programa 3 Next** / Actuaciones de mejora energética a nivel edificio (con especial atención a la envolvente edificatoria) en edificios plurifamiliares y viviendas unifamiliares/bifamiliares.
- **Programa 4 Next** / Actuaciones de mejora en eficiencia energética de viviendas particulares ubicadas 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 2025, en el marco de la gestión de las ayudas de los Fondos Next, hemos resuelto 257 expedientes, correspondientes a 522 viviendas; y se han abonado y cerrado 353 expedientes, correspondientes a 2.400 viviendas, desembolsando una cantidad de 20.690.231 €.

Desde el inicio en julio de 2022 de la gestión de las ayudas de los Fondos Next, hemos resuelto favorablemente 1.576 expedientes, correspondientes a 5.101 viviendas; y hemos abonado y cerrado 1.401 expedientes, correspondientes a 3.486 viviendas, desembolsando una cantidad de 32.892.656 €.

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.

1º acuerdo: 1.140 viviendas – 14 promociones

Vitoria-Gasteiz - Salburua 152 VPOa (A-31), Vitoria-Gasteiz - Salburua 166 VPOa (A-43), Amurrio 60 VS (A-38), Amurrio 42 VS (A-41), Sestao 180 VPOa (B-55), Getxo-Sarrikobaso 68 VPOa (B-79), Getxo-Venancios 54 VPOa (B-80), Barakaldo 108 VPOa (B-82), Santurtzi 42 VS (B-124), Sopela 24 VPOa (B-131), Hondarribia 66 VPOa (G-75), Zumarraga 36 VS + 72 VPOa (G-77), Orío 46 VPOa (G-78) y Urretxu 24 VPOa (G-79).

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.

2º acuerdo: 385 viviendas – 6 promociones

Getxo-Iturribarri 58 VPOa (B-126), Bilbao-Bolueta 144 VPOa (B-47), Bilbao-Cortes 23 VS (B-129), Sopela-Asu 33 VPOa (B-133), Eibar-Egazelai 36 VPOa (G-72) y Zarautz-Salberdin 91 VPOa (G-74).

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 €.

4.7 Innovación

[—————]

En Visesa aspiramos a ser un referente en el ámbito de la promoción de vivienda de protección pública en alquiler y rehabilitación, siendo una organización pionera y promotora en la utilización de nuevas técnicas de gestión y construcción de vivienda protegida en la CAPV, en diferentes ámbitos como: la gestión corporativa, las herramientas TICs, el ámbito social, la inteligencia competitiva y la innovación en viviendas y procesos constructivos con la industrialización, la eficiencia energética, la circularidad y la sostenibilidad de edificios y de los desarrollos urbanos, entre otros.

La innovación es nuestra palanca de mejora y aceleradora en este camino. Además, tiene un efecto tractor en la mejora de la calidad y sostenibilidad del conjunto del sector de edificación vasco, tal y como nos reclama nuestra naturaleza y función pública.

Desde esta perspectiva, promovemos una innovación con vocación pública y social, orientada a transformar los modelos tradicionales de producción y gestión de la vivienda. Este enfoque se apoya en la colaboración entre administraciones y agentes del sector fomentando la creación de soluciones con-



juntas que respondan a las nuevas realidades habitacionales y contribuyan a la cohesión territorial y al bienestar colectivo.

4.7.1 Industrialización

El Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, el Foro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi y el Plan Director de Vivienda 2025-2027 coinciden en señalar la industrialización como un pilar fundamental del proceso innovador orientado a transformar la industria de la construcción. Este enfoque promueve la incorporación de tecnologías avanzadas y métodos constructivos industrializados que permitan desarrollar edificaciones de manera más rápida, sostenible y económicamente eficiente. La estrategia no solo persigue agilizar la producción de viviendas, sino también impulsar la economía local, generar empleo de forma más equitativa y reducir el impacto ambiental asociado a la promoción de vivienda pública.

En este marco, el Gobierno Vasco ha puesto en marcha una Estrategia Vasca de Industrialización, concebida como una hoja de ruta para la modernización del sector y la mejora de la calidad de las viviendas. Esta iniciativa busca acortar los plazos de ejecución, optimizar los costes y reforzar la sostenibilidad del proceso constructivo. Desde Visesa, colabora-

mos activamente en su desarrollo y aplicación, contribuyendo a consolidar un modelo de vivienda pública más innovador, eficiente y comprometido con las personas y el territorio.

4.7.1.1 Dialogo competitivo: 33 VPOa Sopela

En 2022, Visesa puso en marcha un Diálogo Competitivo con el objetivo de investigar procesos y sistemas constructivos industrializados, así como de contratar la redacción del proyecto, la dirección facultativa y la ejecución de las obras para una promoción de 33 viviendas de protección oficial en alquiler (VPOa) en Sopela-Asu.

Este proceso ha permitido analizar y comparar distintos sistemas y métodos de construcción industrializada, así como las soluciones innovadoras disponibles en el mercado, promoviendo la participación de diversas tecnologías (2D y 3D) y materiales (acero, madera, hormigón).

De forma pionera en Visesa, se estableció como requisito que las propuestas incluyeran el Análisis del Ciclo de Vida (ACV), con el fin de evaluar los impactos ambientales de cada alternativa. Finalmente, la tecnología seleccionada se basa en módulos tridimensionales de acero, caracterizados por un alto grado de industrialización y una reducción significativa de los impactos ambientales respecto a la construcción tradicional. Asimismo, el uso de construcción industrializada busca una disminución de los tiempos de construcción en comparación con los métodos convencionales.

Como resultado de este proceso y en el marco del programa Eraikal, Visesa ha elaborado el Libro blanco de la vivienda social industrializada, un trabajo de carácter colectivo que recoge las principales conclusiones y aprendizajes derivados del Diálogo Competitivo. La publicación fue presentada en enero de este año por el consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, Denis Itxaso.

El documento aspira a servir como marco de referencia para los distintos agentes implicados en la construcción de vivienda protegida, al integrar datos y análisis, un estudio de mercado sobre solucio-

nes innovadoras y un conjunto de propuestas prácticas orientadas a la incorporación de avances tecnológicos y metodológicos. Su finalidad es contribuir a dar respuesta a los retos actuales en materia de vivienda, impulsando modelos constructivos más asequibles, sostenibles y adaptados a las necesidades de la ciudadanía.

Las obras de construcción de estas 33 VPOa se iniciaron en septiembre de 2024, y han avanzado significativamente a largo de 2025 con el montaje de los 99 módulos 3D que conforman el edificio; encontrándose en su recta final. Esta promoción se consolida como un referente al alcanzar el mayor grado de industrialización desarrollado hasta la fecha, con un 87 %.

4.7.1.2 Otros ejemplos singulares

Estructura de hormigón prefabricada y baños industrializados: promoción de 94 VPOa en Ortuella

La promoción de 94 VPOa de Ortuella se desarrolló inicialmente conforme a un pliego en el que no se preestablecían criterios específicos de industrialización; no obstante, durante el desarrollo del proyecto se han estudiado e implementado sistemas industrializados tanto en la estructura de hormigón como en los baños.

Si bien no se estableció un mínimo de industrialización de partida, las medidas implementadas durante el desarrollo del proyecto van a permitir alcanzar un grado significativo de industrialización del 33%, respetando estos sistemas en la adjudicación de las obras.

En marzo de este 2025, comenzamos con la ejecución de las obras de construcción de estas 94 viviendas protegidas.

Fachada industrializada: promoción de 36 VPOa en Eibar

Las 36 VPOa de Eibar Egazelai son otro ejemplo de nuestra apuesta por avanzar en la industrialización en la edificación.

En esta promoción, hemos incorporado una solución innovadora de fachada industrializada que susti-

tuye el cerramiento tradicional por un sistema de integral autoportante, que garantiza aislamiento y protección en paneles de estructura de acero ligero. Su ligereza y montaje en seco permite reducir los plazos de ejecución y cerrar una planta por semana, optimizando plazos, seguridad y competitividad, bajo un modelo de construcción circular y alta calidad técnica certificada (DAU).

4.7.2 Modelos colaborativos

4.7.2.1 Contrato separado colaborativo, de servicios y de servicios y obra, con participación temprana de contratista: promoción 29 VPOa en Llodio

En la promoción de 29 viviendas de protección oficial en régimen de alquiler en la parcela AR.3 del ámbito Goiko Plaza del municipio de Llodio, hemos impulsado un modelo de contratación colaborativo favoreciendo la participación temprana tanto de la empresa constructora como de la empresa industrial en la definición del proyecto.

La licitación se ha resuelto de manera separada, por un lado, el equipo redactor y director de obra, y por otro la empresa constructora, según el siguiente esquema:

- 1 /** Contrato de servicios de contratación del equipo redactor para desarrollo del proyecto hasta un preproyecto básico que sirve de base para la contratación de la empresa constructora e industrial. Este contrato también incluye la redacción del proyecto de ejecución y la dirección facultativa de la obra. El proyecto básico redactado sirve de base para la segunda contratación.
- 2 /** Contrato mixto de consultoría y ejecución de obra con la empresa constructora y con la empresa industrial que aporta el sistema estructural. El trabajo se inicia con el cierre del proyecto básico junto con el equipo redactor.

Esta estrategia de trabajo colaborativo permite desarrollar un proyecto básico que evalúa la viabilidad del empleo de sistemas constructivos y, a partir de este documento, licitar la ejecución de la obra, de-

jando margen para el desarrollo conjunto del proyecto ejecutivo por parte del equipo facultativo, la empresa contratista y el resto de los agentes implicados.

Bajo esta modalidad, y disponiendo del proyecto básico redactado con unos sistemas constructivos específicos, hemos licitado mediante contrato mixto de consultoría y ejecución de obras la promoción de 29 VPOa en Llodio.

4.7.2.2 Contrato mixto, licitación conjunta de proyecto y obra: promoción de 35 VPTa y 65 VPOa en Ciudad Jardín (Donostia/San Sebastián)

Con el objetivo de optimizar los plazos de ejecución de esta promoción de 98 viviendas protegidas en alquiler, hemos optado por una licitación conjunta de la redacción del proyecto y la ejecución de obra, formalizando un contrato mixto que favorece la colaboración entre las partes implicadas desde fases iniciales, optimizando decisiones y plazos.

La licitación se ha resuelto de manera conjunta, según el siguiente esquema:

Como base de la licitación y para definir los objetivos, en Visesa hemos redactado un anteproyecto de la promoción y unas bases técnicas, sobre el que las empresas licitadoras desarrollan y fundamentan sus ofertas técnico – económicas.

Durante la fase de redacción del proyecto básico y de ejecución, el equipo proyectista y la contrata, junto con el personal técnico de Visesa, hemos trabajado de manera colaborativa, sin que sea impedimento para que el contrato se ejecute atendiendo a las funciones y competencias de los diversos agentes.

El equipo de arquitectura adjudicatario de la redacción lidera el proceso de diseño, garantizando la calidad arquitectónica del edificio y su adecuada integración en el entorno, independientemente de la relación contractual entre los agentes. En este sentido, si bien la propuesta adjudicataria se sustenta en un equipo conformado por el equipo redactor y la empresa

constructora, los honorarios del equipo redactor son fijados por Visesa no sujetos a baja y su abono es directo por Visesa.

Asimismo, en esta licitación, con el objetivo de reducir los plazos de todo el proceso de producción de vivienda protegida, el equipo adjudicatario ha asumido la gestión de los permisos necesarios para la ejecución de las obras, delegando estas funciones bajo la supervisión y el control de Visesa.

Este modelo, además de permitir un ajuste razonable de los plazos, facilita la elaboración de documentos con el contraste y la validación de todas las partes implicadas, una contratación adelantada de los diferentes componentes y soluciones validadas, contribuyendo todo ello a una optimización de procesos y recursos.

En junio de 2025, hemos licitado y adjudicado la ejecución de la edificación de las 63 VPOa + 35 VPTa de Ciudad Jardín bajo esta modalidad.



4.7.3 Sostenibilidad ambiental

4.7.3.1 Diseño pasivo – reducción de demanda energética de edificios

En Visesa asumimos el reto de orientar los criterios de desarrollo de nuestras promociones, ajustando los plazos de ejecución y priorizando cuatro ejes fundamentales: sostenibilidad ambiental, industrialización, digitalización e inclusión social.

Para alcanzar este objetivo, hemos desarrollado un nuevo modelo de promoción orientado a impulsar soluciones habitacionales que integren sostenibilidad ambiental (ACV), económica (considerando la perspectiva del ciclo de vida del edificio) y social (seguridad, salud e inclusión), sin renunciar a una arquitectura de calidad. Por ello, los cuatro ejes estratégicos se integran de manera transversal, desde la concepción del proyecto hasta todas las etapas del ciclo de vida de las viviendas.

Desde la perspectiva de la sostenibilidad ambiental, nuestras viviendas destacan por su alta eficiencia energética y por eliminar el uso de energías fósiles. Para ello, apostamos por una elevada calidad constructiva que reduce tanto la demanda energética del edificio como los costes de uso y mantenimiento.

Además, los edificios de Visesa incorporan criterios de circularidad, considerando el análisis del ciclo de vida de los materiales y el uso eficiente de los recursos, entendiendo que la construcción, la utilización y los componentes de un edificio generan impactos ambientales que van más allá del mero proceso de su ejecución y uso. Por ello, la elección de sistemas constructivos y materiales reciclados y reciclables al final de su ciclo de vida está presente en los criterios de diseño de nuestras promociones.

De acuerdo con las líneas estratégicas de Visesa, el diseño de nuestras viviendas protegidas se caracteriza por incorporar medidas que faciliten un control pasivo del clima. Desde las fases iniciales del proyecto, se adapta el programa de las viviendas a la orientación de la parcela y se estudian detalladamente las aperturas de huecos y sus características, ajustándolas según su orientación. Esto permite optimizar la radiación solar, proteger del sobrecalentamiento, reducir las pérdidas energéticas por los cerramientos y considerar la incidencia acústica, incorporando soluciones como espacios aterrazados o pantallas para mejorar el confort interior.

Estos criterios pasivos se consideran ya en la fase de valoración de las propuestas arquitectónicas durante la licitación de los proyectos, priorizando este tipo de soluciones y fomentando un diseño orientado a minimizar los futuros costes energéticos de las promociones.

Como criterio de diseño pasivo, se busca lograr ventilaciones naturales en los garajes siempre que las condiciones de la parcela lo permitan, prescindiendo así de la ventilación mecánica y reduciendo los costes eléctricos y de mantenimiento.

Del mismo modo, las viviendas se diseñan con dobles orientaciones que favorecen la ventilación cruzada de las estancias, mejorando tanto la calidad del aire interior como la eficiencia energética.

Se pone especial atención en la envolvente de las edificaciones, reforzando el aislamiento y controlando de manera exhaustiva las filtraciones por huecos y la aparición de puentes térmicos. Estos sistemas pasivos, combinados con la incorporación de ventilación mecánica controlada, permiten lograr una reducción significativa de la demanda energética.

4.7.3.2 Electrificación del parque público en alquiler: suministro 100% eléctrico y renovable

El Plan Director de Vivienda 2025-2027 del Gobierno Vasco se enfoca la mejora de la eficiencia energética, a través del impulso de la electrificación. En esta línea, nuestra suscripción del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 nos compromete a compatibilizar la transición hacia una economía descarbonizada con el apoyo a los sectores sociales y empresariales más vulnerables, garantizando una transición justa en la que “nadie se quede atrás”.

El sector residencial desempeña un papel fundamental en el consumo energético global, lo que hace imprescindible su adaptación a la transición energética. Este proceso tiene como objetivo reducir el consumo de energía y promover 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 basado en energías renovables se configura como una palanca clave de cambio, capaz de generar un impacto real en la reducción de la huella de carbono del parque público de vivienda en alquiler en Euskadi.

La adopción de un enfoque centrado en la electrificación total y el uso de energías renovables permitirá que las nuevas edificaciones contribuyan a un consumo energético más eficiente y menos contaminante. Este modelo no solo se alinea con los objetivos globales de sostenibilidad, sino que también ofrece importantes beneficios ambientales —mayor eficiencia energética y reducción de emisiones—, económicos —menor gasto energético— y sociales, al mejorar la calidad de vida de las personas inquilinas.

Este nuevo paradigma constructivo parte de una reflexión profunda sobre cómo mejorar la experiencia de la persona usuaria final, que verá reducida su factura energética gracias a edificios de alta eficiencia energética, diseñados con medidas pasivas avanzadas y dotados de instalaciones caracterizadas por su funcionalidad, robustez y bajo mantenimiento.

Nuestras promociones de Visesa se distinguen por integrar medidas pasivas consolidadas —como un aislamiento térmico adecuado, sistemas de ventilación de doble flujo con recuperación de calor y una elevada estanqueidad—, que reducen de forma significativa la demanda energética de los edificios. Además, todas nuestras promociones cuentan con instalaciones eléctricas para el suministro térmico (agua caliente sanitaria y calefacción) y con sistemas de generación renovable in situ, como paneles solares fotovoltaicos, que refuerzan su compromiso con un modelo energético sostenible y eficiente.

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

Visesa trabaja con el objetivo de convertirse en un referente en sostenibilidad dentro del sector de la promoción de vivienda pública. Para alcanzar esta meta, se evalúan diversos indicadores de sostenibilidad tanto en la fase de diseño de las promociones como durante su ejecución, garantizando su alineación con los objetivos establecidos por la Unión Europea a través del marco común Level(s).

Indicadores principales 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.

En 2025, el 100 % de las promociones de Visesa ha obtenido la Calificación Energética A, reflejo del compromiso de la entidad con la excelencia ambiental.

- ACV - Análisis de Ciclo de Vida.

El Análisis de Ciclo de Vida (ACV) es una herramienta esencial que permite medir la huella de carbono de nuestras promociones y evaluar otros impactos ambientales, como el consumo y gestión del agua, la generación y tratamiento de residuos, o la afección al suelo y a las masas de agua.

Este análisis se desarrolla conforme a la metodología del marco Level(s) y debe aplicarse tanto en la fase de proyecto como en la fase de obra terminada, extendiéndose también durante la etapa de uso y fin de vida del edificio.

En todos los proyectos en curso, evaluamos el impacto ambiental y analizamos alternativas de diseño que optimicen recursos y minimicen la huella de carbono a lo largo de todo el ciclo de vida del edificio.

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

Todas nuestras promociones en desarrollo verifican, como mínimo, el cumplimiento del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Además, las promociones de Visesa incorporan criterios adicionales relacionados con el uso de materiales reciclados, la gestión responsable de residuos, y el diseño orientado al desmontaje, la adaptabilidad y la durabilidad de los edificios, como por ejemplo la adaptabilidad y versatilidad de las viviendas para adaptarse a las distintas necesidades, o la valoración de materiales que tengan incorporados componentes de circularidad.

La orientación estratégica del marco Alokabizi de Alokabide, hacia un nuevo modelo de vivienda protegida de alquiler social más sostenible, inclusiva y digital, refuerza esta visión y consolida la apuesta de Visesa por un futuro urbano ambientalmente responsable y socialmente justo.

4.7.4 Digitalización

El Plan Director de Vivienda 2025-2027 del Gobierno Vasco incorpora la digitalización como un eje clave dentro de su estrategia de modernización del sector de la vivienda. En el marco del cuarto eje estratégico, centrado en la modernización del sector de la construcción, el plan apuesta por la industrialización, la digitalización y la construcción modular como herramientas fundamentales para aumentar la capacidad de respuesta del sector y mejorar su eficiencia. Así, la digitalización se establece como un elemento estratégico para que el sector público de vivienda en Euskadi mejore su eficacia, reduzca plazos y se adapte de manera más ágil a los retos actuales en materia de acceso, sostenibilidad y calidad.

A continuación, detallamos los sistemas implementados en Visesa en el marco de la digitalización.

4.7.4.1 Metodología BIM

Como entidad pública, asumimos el liderazgo dentro de la administración, y aspiramos a ser motores de la adopción de la metodología BIM (Building Information Modeling).

Desde hace varios años, hemos impulsado un proceso gradual de integración de BIM en nuestras actividades de promoción, con el objetivo de optimizar la construcción, mejorar la eficiencia, fortalecer la sostenibilidad y fomentar la colaboración entre los distintos agentes del sector.

Este enfoque nos permite avanzar en la digitalización integral del proceso constructivo, asegurando una planificación más precisa, un control más riguroso y una gestión más eficiente de los recursos, al tiempo que establecemos un estándar de innovación y calidad en la ejecución de proyectos públicos.

Año 2016 / Primeras pruebas de la metodología BIM mediante pilotos en distintas fases del proceso de promoción (viabilidad, suelo, proyecto, obra) para evaluar su alcance y potencial.

Año 2017 / Inicio de la coordinación con Alokabide y la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura con la realización de un diagnóstico de necesidades y un borrador del Plan de Implantación.

Año 2018 / Participación activa en la comisión BIM EUSKADI, integrándonos en el Grupo de Trabajo de Coordinación (GT0) y en los grupos de trabajo específicos.

Año 2019 / Licitación de la primera promoción con requisitos BIM obligatorios (Barakaldo 108 VPOa), consolidándose como proyecto piloto de implementación de la metodología.

Año 2020 / Colaboración con el Gobierno Vasco y Alokabide para definir requisitos BIM que atienden a todas las partes implicadas. Inicio de la elaboración del Libro BIM de la Vivienda Pública en Euskadi, guía para estandarizar y optimizar la implementación de BIM en proyectos de vivienda pública.



Año 2021 / Definición de la primera versión de EIR (Employer's Information Requirements) y BEP (BIM Execution Plan), estableciendo la base para que todas las licitaciones de vivienda pública incluyan BIM como requisito obligatorio. Se implementa un itinerario formativo interno y externo para facilitar la adopción de la metodología.

Año 2022 / Implementación de un piloto de Entorno Común de Datos (CDE) para gestión colaborativa de archivos, trazabilidad y visualización 3D; digitalización de procesos a pie de obra mediante tabletas.

Año 2023 / Iniciamos la digitalización de nuestras promociones de vivienda pública mediante BIM, adaptando pliegos, documentos y herramientas digitales, de manera coordinada con Alokabide y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Todas las licitaciones incluyen requisitos BIM y un pre-BEP (BIM Execution Plan-Plan de Ejecución BIM), con formación continua para equipos internos y externos. También definimos los requisitos para la futura licitación del Entorno Común de Datos (CDE).

Año 2024 / Participamos en los 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 impulsa la modernización y optimización de los procesos de gestión en el ámbito público al alinear la potencia de la metodología BIM con los objetivos estratégicos de la administración.

La metodología BIM se está incorporando progresivamente al resto de nuestras promociones.

Año 2025 / Desplegamos la implantación de un Espacio Común de Datos (CDE) en todas nuestras promociones, y avanzamos en la revisión y consolidación de los cambios impulsados en los procesos internos para la implantación BIM. El objetivo a medio plazo es redactar un manual BIM de Visesa que sea compartido con todos los agentes.

El uso de la metodología BIM aporta beneficios tanto a las personas usuarias finales de la vivienda como a Alokabide, como gestora pública de los edificios: mejor planificación y diseño de los proyectos, que permite viviendas más eficientes, funcionales, y adaptadas a las necesidades de sus residentes;

facilidad en la toma de decisiones y reducción de la incertidumbre durante todo el proceso al disponer de una visión clara y realista del edificio antes de su construcción; integración de sistemas y tecnologías, que mejora la calidad de vida de las personas residentes y contribuye a reducir los costes de operación; y seguimiento detallado de la construcción y mantenimiento más eficiente, que mejora su durabilidad y habitabilidad a largo plazo, además de generar ahorros para Alokabide.

4.7.4.2 Gemelos digitales y BMS

En Visesa, hemos dotado a nuestros edificios de herramientas avanzadas para su monitorización y gestión mediante la integración de sistemas BMS (Building Management System / Sistema de Gestión Integral de Edificios).

Durante el ciclo de vida de un edificio, las fases de operación y mantenimiento adquieren especial relevancia, dado su prolongado alcance temporal y la concentración de gran parte de los impactos económicos y ambientales. Por ello, Alokabide, responsable de la gestión de los edificios en estas fases, ha desplegado Alokabizi, un marco estratégico orientado hacia un modelo de vivienda protegida de alquiler social más sostenible, inclusivo y digital.

Dentro de esta estrategia, destacan dos conceptos interrelacionados: los Gemelos Digitales (BIKIA) y los BMS. Los Gemelos Digitales ofrecen una representación digital integral del edificio, materializado en un modelo BIM del mismo, mientras que los BMS permiten el control y gestión en tiempo real de sus sistemas e instalaciones. La integración de ambas herramientas proporciona un enfoque más holístico y eficiente para la construcción y gestión de los inmuebles.

En todas nuestras promociones, se incluye de manera generalizada un sistema BMS, garantizando un control avanzado de las distintas instalaciones y contribuyendo a una gestión más sostenible y eficaz de los edificios.

4.7.5 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 innovadoras y altamente eficientes para la renovación de los NZEBs (Edificios de Consumo Casi Nulo de Energía), mediante el desarrollo de una metodología, herramientas y tecnologías integrales que permitan acelerar la tasa actual de renovación. En concreto, el proyecto se centra en el desarrollo de sistemas de rehabilitación industrializados, la integración de energías renovables y la digitalización completa del proceso.

Desde Visesa, participamos como miembros del Advisory Board (Consejo Asesor) del Proyecto Europeo Ensnare, liderado por TecNALIA. Nuestra labor consiste en incorporarnos al proyecto en la fase de concreción de los resultados explotables, con el fin de aportar una visión externa y ofrecer recomendaciones que contribuyan al cumplimiento de los objetivos del proyecto.

Uno de los desafíos clave de este último periodo de proyecto ha sido mejorar la viabilidad económica y desarrollar el modelo de negocio de los principales resultados, frente a los sistemas de rehabilitación tradicionales, bajo el prisma del ciclo de vida completo del edificio.

Así, durante 2025 hemos dado cierre al proyecto con la celebración de la última asamblea general en Sofía (Bulgaria) en febrero y un Demo Day en Madrid en junio. Durante esa jornada, se compartieron dos desarrollos novedosos que promueven la rehabilitación de edificios para alcanzar niveles NZEB: una envolvente modular multifuncional industrializada que incorpora diferentes tecnologías de captación solar y una plataforma digital para automatizar el proceso completo de rehabilitación, así como la gestión de la energía generada.

Textirec (2025 – 2026)

Nuevos productos y sistemas de aislamiento acústico y térmico ecodiseñados para una edificación sostenible y energéticamente eficiente a partir de recursos de TEXTILES de voluminosos RECiclados.

El propósito de este proyecto Hazitek, liderado por Langa Poes S.L., es investigar bajo criterios de eco-diseño el desarrollo de una gama de nuevos paneles aislantes acústicos-térmicos y nuevos paneles de alto aislamiento térmico a partir de la integración de fracciones de residuos textiles procedentes de colchones, y que dichos paneles permitan a su vez el desarrollo de nuevos sistemas constructivos sostenibles.

Desde Visesa, participamos como agente interesado mediante una carta de apoyo.

Robotics (2025 – 2026)

Transformación Digital y Robótica en la Construcción 4.0: hacia una industria sostenible y eficiente.

El objetivo de este proyecto liderado por BUILD:INN, es desarrollar e incorporar nuevas tecnologías emergentes y generar espacios de colaboración para fomentar la cooperación tecnológica entre los agentes de la Red Vasca de Ciencia, Tecnología e Innovación (RVCTI) y las empresas del sector de la construcción.

Además, busca identificar sistemas de robótica y digitalización avanzada aplicados con criterios de industrialización; e impulsar la transición de la construcción tradicional a la construcción 4.0. Esto incluye el desarrollo de procesos que incrementen el uso de tecnología digital, ahorren materias primas y fomenten la inclusividad y la atracción de talento.

Desde Visesa, participamos como agente interesado mediante una carta de apoyo.

Ahora que vas a... tu primer edificio en madera (2025 – 2026)

El objetivo de este proyecto de la convocatoria Build By Nature Fund, liderado por Suma Arquitectura, es desarrollar una colección de seis libros dirigidos a los principales actores de la construcción en madera (Big Six): empresas promotoras, inversoras, gobiernos, aseguradoras, empresas de diseño y propietarios/as.

El propósito de esta serie es proporcionar a cada actor clave en la industria—los citados Big Six— un recurso accesible y especializado que elimine prejuicios, anticipe problemas, y ofrezca oportunidades y estrategias para la incorporación eficaz de la madera en sus respectivos ámbitos.



Desde Visesa, participamos aportando nuestra experiencia para elaborar unas guías que orienten a los distintos agentes sobre la construcción en madera; mediante distintos grupos de trabajo donde expertos de las principales empresas de España en cada sector discutirán desafíos y soluciones, asegurando un impacto directo en la toma de decisiones.

Acu-Light Construction (2025 - 2026)

El proyecto Acu-Light Construction tiene como objetivo desarrollar un procedimiento innovador para evaluar el comportamiento acústico de los sistemas de construcción ligera industrializada en las viviendas protegidas del País Vasco.

Este proyecto, enmarcado en la Línea V del programa Eraikal 2024 responde a la necesidad de garantizar el confort acústico en edificios contruidos con sistemas industrializados ligeros, como estructuras de acero y madera, frente a los retos que presentan en bajas frecuencias y ruido de impactos. Para ello, se plantea analizar normativas internacionales, realizar mediciones en laboratorio y en obra, estudiar la percepción de las personas usuarias mediante encuestas, y definir acciones de mejora y protocolos de verificación que vayan más allá de los requisitos actuales del Código Técnico de la Edificación. El objetivo es dotar al sector de herramientas y criterios que garanticen la calidad acústica y el bienestar de las personas usuarias en edificios industrializados.

4.8 Actividad transversal

[_____]

Lograr el objetivo de poner vivienda de protección pública en alquiler a disposición de la ciudadanía es un esfuerzo colectivo que involucra a todas las áreas de Visesa, coordinando su experiencia y recursos para ofrecer soluciones habitacionales eficientes, accesibles y sostenibles.

A continuación, detallamos algunas de las actividades que lo hacen posible:

Suelo

Derivada de la propia actividad de promoción de vivienda protegida, este año 2025 hemos realizado la segregación y cesión de suelos a favor del Ayuntamiento de Sopela. Asimismo, hemos firmado la constitución del derecho de superficie para 94 VPOa en Peñota (Ortuella).

Por otro lado, se han firmado contratos con particulares para la adquisición de terrenos en Ordizia y Zumarraga.

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 2025, hemos realizado 19 estudios técnicos completos de estudio de viabilidad técnico y urbanística, que han servido de base para su estudio de viabilidad económica, para ello se han realizado estu-

dios completos de alternativas y elaborado las fichas de viabilidad de las promociones ejecutables ya contrastadas.

Asimismo, durante el ejercicio hemos desarrollado distintas actuaciones de carácter estratégico orientadas a reforzar la planificación y la toma de decisiones de la organización, entre las que destacan la actualización de la proyección de resultados para el periodo 2025-2030, el análisis y la propuesta de permuta para la adquisición de suelos en Zorrotzaurre mediante la entrega en especie de promociones terminadas al Gobierno Vasco, el asesoramiento a la Agencia de Desarrollo de Álava en materia de viabilidad de promociones de vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler, así como la colaboración en la contratación de una asesoría especializada para el estudio de un vehículo de promoción, tenencia y gestión de vivienda en alquiler.



Operaciones patrimoniales

En 2025, hemos llevado a cabo las siguientes operaciones patrimoniales:

- Adquisición a la Junta de Concertación de la UE-1 de Zorrotzaurre de derechos edificatorios en la parcela RZ-2. Se formalizó mediante escritura pública la compraventa de un 20,549 % de dicha parcela (uso de vivienda libre), de la que Visesa ya era titular del 56,2963 %, con el objetivo de ir completando la titularidad de la misma.
- Adquisición a particulares de derechos edificatorios en la parcela RZ-15 de la UE1 de Zorrotzaurre, con el objetivo de extinguir situaciones de proindiviso. A tal efecto, se formalizó mediante escritura pública la compraventa de un 0,51625 % de la parcela RZ-15 (uso de vivienda libre), de la que Visesa ya era titular del 62,337 %, avanzando así en la consolidación de la titularidad de la misma.
- Aceptación de la cesión gratuita por parte del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián de terrenos en Ciudad Jardín para llevar a cabo una promoción de vivienda protegida en alquiler permanente.

Declaraciones de obra nueva

A lo largo de este año, hemos realizado la Declaración de Obra Nueva en construcción de 24 VPOa de Sopela (B-131), 180 VPOa en Sestao (B- 55), 144 VPOa en Bilbao-Bolueta (B-47), 108 VPOa en Barakaldo (B- 82) y 33 VPOa en Sopela (B-133).

Asimismo, en 2025 hemos inscrito las Declaraciones de Obras Nueva terminada correspondientes a las siguientes promociones: 42 VS de Amurrio (A-41), 24 VPOa de Sopela (B-131), 58 VPOa de Getxo-Iturribarri (B-126); 68 VPOa de Getxo-Sarrikobako (B-79), 108 VPOa en Barakaldo (B-82), 120 VPO en Bilbao-Zorrotzaurre (B-94), 24 VPOa en Urretxu (G-79), 36 VS+72 VPOa en Zumárraga (G-77) y 46 VPOa en Orio (G-78).

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 112.444.864 € en este año.

Año 2025	Tipo contrato	Procedimiento adjudicación	Nº de contratos	Importe adjudicado	% importe adjudicado
	Obra	Total	53	103.533.138€	92,07%
		Abierto	7	103.206.858€	91,78%
		Directo	46	326.280€	0,29%
	Servicio	Total	305	8.611.351€	7,66%
		Abierto	53	7.319.081€	6,51%
		Emergencia	1	454.367€	0,40%
		Directo	245	635.352€	0,57%
		Simplificado	2	84.165€	0,07%
		Super simplificado	4	118.386€	0,11%
	Suministro	Total	25	300.375€	0,27%
		Abierto	1	143.808€	0,13%
		Directo	22	107.567€	0,10%
		Super simplificado	2	49.000€	0,04%
		Total	383	112.444.864€	100%

Resultados de la gestión preventiva en personas trabajadoras externas obra

En 2025 se consolida la tendencia descendente de la siniestralidad en obras, registrándose 12 accidentes (todos con calificación leve), lo que supone una reducción del 20 % respecto a 2024. No se han registrado accidentes graves ni mortales durante el ejercicio.

El índice de incidencia de Visesa se sitúa en 26,77 accidentes por cada 1.000 personas trabajadoras, manteniéndose claramente por debajo del índice de la CAPV (66,26), representando únicamente el 40,40 % del índice autonómico.

Los resultados reflejan una mejora sostenida, consolidando la eficacia de las medidas de seguimiento y control preventivo implantadas en obra.

Servicios generales

Entre los diversos servicios que se vienen gestionando en esta área, cabe citar la participación como invitados/as en el Grupo Técnico de la Comisión de Sostenibilidad del Gobierno Vasco, y en el grupo de trabajo del Centro de Negocios Boulevard para la revisión y actualización de las instalaciones de seguridad del edificio; el seguimiento del Comité de Movilidad interempresas (Visesa-Alokabide-Ura); el mantenimiento de la flota de vehículos y cargadores eléctricos de Visesa; el servicio de consultoría y asesoramiento para la elaboración pliegos BMS (para las oficinas de Álava y Bizkaia); entre otros. Destacamos en este año 2025: la coordinación con administradores de fincas y propietarios/as; la coordinación para la realización de las inspecciones anuales reglamentarias de las instalaciones, la inspección adicional realizada por un órgano de control autónomo, y las auditorías energéticas en nuestras oficinas; así como la gestión, renovación y alta de los certificados profesionales Izenpe (en 2025 se han tramitado entre altas y renovaciones 54 acciones).

Tribunal Vasco de Cuentas Públicas y Tribunal de Cuentas del Estado

En cumplimiento de nuestro principio de transparencia, en enero de 2025 se iniciaron los trabajos de Fiscalización de las Cuentas Anuales de la Administración Institucional y Entidades Instrumentales de

la CAE correspondientes al ejercicio 2024. Igualmente, en 2025 se dieron por concluidos los trabajos para el Informe de Auditoría del ejercicio 2023.

En el ejercicio 2025, hemos continuado con la aportación de la documentación requerida por el Tribunal de Cuentas del Estado en relación con los trabajos correspondientes a la Fiscalización de la promoción y gestión de viviendas de protección pública en las comunidades autónomas, ejercicios 2022 y 2023.

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 en 2025 a 13 preguntas parlamentarias.

Sistemas de información

La gestión de los sistemas de información de Visesa ha avanzado significativamente en 2025, consolidando una infraestructura más eficiente, segura y orientada al dato. Se ha impulsado el uso estratégico de la inteligencia artificial mediante el piloto de una herramienta de diseño arquitectónico asistido por IA y la implantación completa de un asistente de IA integrado en las aplicaciones de Microsoft 365 para mejorar la productividad diaria (Microsoft Copilot 365), acompañados de formación y normativa específica.

Paralelamente, se ha reforzado la arquitectura de datos corporativa, integrando nuevas fuentes de información (costes, viabilidad de promociones o planificación de obras) y desarrollando una aplicación de backoffice de posventa, así como nuevos informes analíticos para distintas áreas. Además, se han automatizado procesos corporativos y se ha intensificado la coordinación con la sociedad pública EJE, avanzando en la convergencia tecnológica Batera-Visesa, y reforzando la alineación en la utilización de servicios comunes.

Procesos de gestión

En consonancia con el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, y con el Plan Director de Vivienda 2025-2027 publicado este año, hemos comenzado a elaborar los nuevos Plan Estratégico y el Plan de Gestión correspondiente al periodo 2025-2028.

En 2025 hemos dado continuidad al trabajo iniciado en 2023 de elaboración y revisión de los procedimientos de gestión interna, con el objetivo de consolidar un marco operativo coherente que refleje los principios estratégicos de la organización y oriente de manera homogénea las prácticas corporativas.

Asimismo, periódicamente reportamos a la Viceconsejería de Vivienda y al Consejo de Administración de Visesa. En este contexto, durante el ejercicio hemos dado respuesta a un total de 21 encuestas, informes y solicitudes de información procedentes de distintos organismos, entre ellos Eustat y el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Comunicación externa

La actividad de comunicación externa se desarrolla de forma coordinada con el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

Durante el año, hemos llevado a cabo numerosas visitas institucionales junto al consejero de Vivienda y Agenda Urbana, las autoridades locales y los medios de comunicación a distintas promociones de Visesa, entre ellas, Bolueta (Bilbao), Getxo, Sopela, Eibar, Hondarribia, Orio, Urretxu y Zarautz.



Destacamos la visita de Pedro Sánchez, presidente del Gobierno de España, quién, acompañado por la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, y por las autoridades autonómicas y locales, visitaron las 152 viviendas de protección oficial en alquiler de Salburua (Vitoria-Gasteiz). Además, la ministra visitó el desarrollo urbanístico de Bolueta, donde pudo conocer no solo la promoción de 144 viviendas protegidas en alquiler, sino también la transformación integral de este ámbito.

Por su parte, el lehendakari, Imanol Pradales, visitó las promociones de Getxo-Venancios y Getxo-Sarrikoba-so junto al consejero Denis Itxaso y la alcaldesa del municipio, Amaia Agirre.

En relación con nuestros canales de comunicación con la ciudadanía como con profesionales del sector, 48.588 personas usuarias han visitado nuestra página web con un total de 74.907 sesiones.

Asimismo, este año 2025, hemos comenzado a dar difusión de nuestra actividad a través de la plataforma LinkedIn, un espacio de contacto directo tanto con la ciudadanía como con los/as profesionales del sector. Hemos publicado 37 post con 41.847 impresiones, 2.073 visualizaciones, y 7.188 clics. Los resultados reflejan un buen nivel de alcance y visibilidad



orgánica de los contenidos, así como una interacción positiva, con un volumen significativo de impresiones, clics y recomendaciones, consolidándose LinkedIn como un canal eficaz para reforzar la visibilidad de la actividad de Visesa.

Tal y como se indicaba anteriormente, en enero el consejero de Vivienda y Agenda Urbana, Denis Itxaso, junto a Fernando Catalán de Ocón, presidente de CIARE, presentaron la primera edición del Libro blanco de la vivienda social industrializada, impulsado por el programa Eraikal del Gobierno Vasco. El acto, que contó con la participación de representantes institucionales y del sector, sirvió para poner en valor el papel estratégico de la industrialización como vía para acelerar la construcción de vivienda de forma más sostenible, eficiente y segura, así como para abordar los principales retos estructurales del sector y subrayar el papel de la administración pública como motor de transformación hacia un nuevo modelo constructivo.

Colaboración interinstitucional

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

En 2025, se han materializado 3 convenios de colaboración para la promoción de vivienda protegida en alquiler con los Ayuntamientos de Donostia/San Sebastián (Ciudad Jardín), Zumárraga y Ordizia.

Además, en Bolueta hemos firmado un acuerdo con la Junta de Concertación para la licitación conjunta de las obras de urbanización pública de la Fase D2 y con el Ayuntamiento de Tolosa para la ejecución urbanística de la Unidad de Ejecución del subámbito 20.1 Papelera de Amarotz.

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

Presupuestos

A lo largo del año 2025, se han aprobado los presupuestos presentados para el año 2026.

Asimismo, se han presentado las necesidades presupuestarias hasta 2033 tanto para las compras por parte de Alokabide, como para los contrato-programa de Visesa, con el fin de garantizar el cumplimiento del objetivo anual de viviendas.

Financiación

Durante el ejercicio se ha mantenido una gestión financiera orientada a la estabilidad. Con motivo de la entrega y escrituración de las promociones de Zumarraga EizagaBerri (36 VS) y Amurrio SAPUR 1 Parcela 4/2 (42 VS), se procedió a la amortización de las líneas de descuento asociadas, por importes de 1.950.000 € y 2.620.000 €, respectivamente.

Asimismo, se han mantenido las condiciones financieras en cuanto a remuneración de saldos medios en cuenta al Euribor-0,25%.

No ha sido necesario disponer de líneas de crédito, salvo un importe residual de 100.000 €, ni de formalizar préstamos hipotecarios a cierre del ejercicio.



4.9 Visesa en cifras

Anualmente, realizamos la auditoría de las cuentas de Visesa; este año la auditoria ha sido realizada por PKF ATTEST, quien ha emitido un informe favorable (sin salvedades) y ha certificado un resultado positivo de 4.389.916 € después de impuestos.

Las ventas de promociones han sido de 61.792.136 € para 576 viviendas protegidas correspondientes principalmente a las promociones finalizadas en el año 2025: 42 VS en alquiler en Amurrio, 46 VPOa en Orio Munto, 68 VPOa en Getxo, 24 VPOa en Urretxu, 72 VPO y 36 VS para alquiler en Zumarraga, 108 VPOa en Barakaldo, 58 VPOa en Getxo Iturribarri y 118 VPO en venta en Zorrotzaurre. Las restantes 4 viviendas escrituradas pertenecen a stock de promociones en venta finalizadas en años anteriores: 3 viviendas VPO en Santurtzi y 1 VPO en Sestao Vega Galindo.

Es necesario destacar la aportación al resultado de explotación y del ejercicio correspondiente a las ayudas del Programa 6 de Fondos Next - Lote 1 de 9,1 millones € por la entrega durante el ejercicio 2025 de 396 viviendas adscritas a dicho Programa.

En relación a la venta de elementos libres, hemos escriturado 34 elementos (24 garajes, 7 trasteros y 3 locales) por un importe total de 4.470.091 €.

En cuanto a la actividad de arrendamiento por opción de compra (AROC) se ha ejercitado la opción de compra de 25 viviendas por particulares, 50 garajes y 16 locales, y una desinversión neta en balance de 3.622.805 €. Adicionalmente se han facturado 838.032 € 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 4.175.361 €. Las certificaciones de obra y resto de gastos de promoción se han cerrado en 56.699.432 €.

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 4.893.000 € correspondientes a las líneas de descuento de 2 promociones de vivienda social en edificación cuyos intereses se encuentran subsidiados.

El fondo de maniobra se sitúa en el 162,40 % en 2025.

Por último, 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 2025 por importe de 760.600 €:

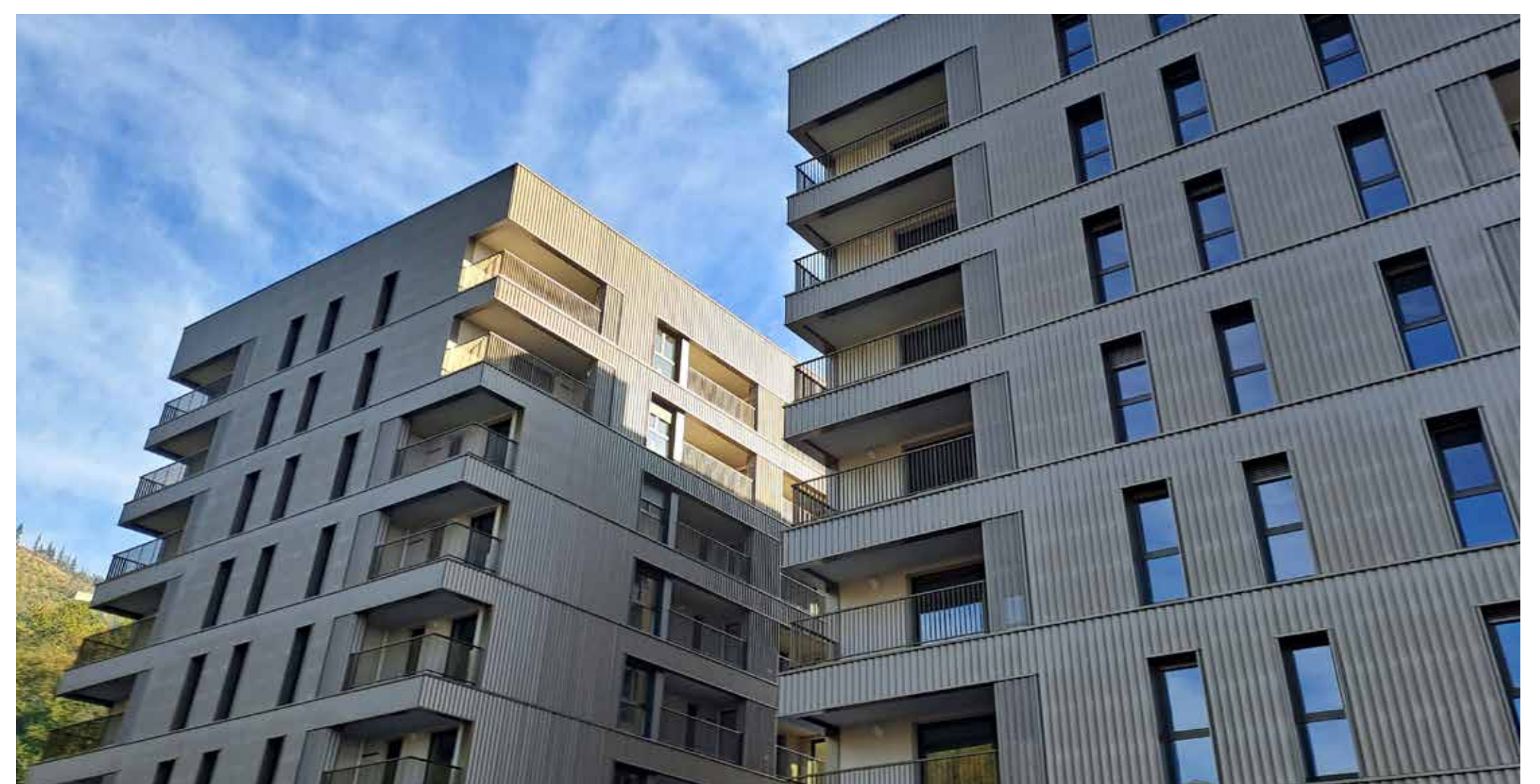
- Desde 2022 hemos recibido 1.915 solicitudes para un total de 6.269 viviendas y siendo la ayuda estimada para estos expedientes de 47.697.435 €.
- Durante el ejercicio 2025 se han resuelto favorablemente 257 expedientes, correspondientes a 522 viviendas y una ayuda comprometida de 4.942.893 €.
- Para ello, se han dedicado 95.760 horas: 39.477 horas de personal propio, y 56.283 horas de la empresa subcontratada con un gasto total de 3.313.215 €.



4.10 2025 en fotos















EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

