

# 2020

## Memoria Anual



<b>1. Presentación.</b>	<b>5</b>
<b>2. Introducción.</b>	<b>7</b>
Ensanche 21 Zabalgunea. Una sociedad pública para la rehabilitación y la promoción de vivienda protegida.	
Localización de las oficinas.	
<b>3. Ámbito de actuación.</b>	<b>11</b>
<b>4. Ejes estratégicos.</b>	<b>13</b>
<b>5. Órganos de gobierno.</b>	<b>15</b>
<b>6. Relación de personal.</b>	<b>17</b>

# Índice.

<b>7.</b>	<b>Informe de actividad.</b>	<b>19</b>			
<b>A.</b>	<b>Rehabilitación de vivienda y regeneración urbana</b>	<b>19</b>	<b>D.</b>	<b>Actuaciones urbanísticas.</b>	<b>49</b>
<b>I.</b>	<b>Ayudas a la rehabilitación de vivienda</b>	<b>19</b>	<b>I.</b>	<b>Desarrollo de los barrios de Salburua y Zabalzana</b>	<b>49</b>
<b>II.</b>	<b>Otras actuaciones</b>	<b>27</b>	<b>II.</b>	<b>Otros sectores urbanísticos</b>	<b>52</b>
	a. Plan Maestro para la regeneración Urbana		<b>III.</b>	<b>Estudios socio-urbanísticos</b>	<b>53</b>
	b. Convenio Agente Colaborador		<b>E.</b>	<b>Licitaciones y contratos</b>	<b>54</b>
<b>B.</b>	<b>Desarrollo de acciones sociales.</b>	<b>31</b>	<b>F.</b>	<b>Líneas de estudio e innovación</b>	<b>57</b>
<b>I.</b>	<b>Programa de vivienda en alquiler para personas jóvenes 2019-2022</b>	<b>31</b>	<b>I.</b>	<b>Proyecto ENERPAT SUDOE</b>	<b>57</b>
<b>II.</b>	<b>Programa de vivienda en alquiler para familias en situación de exclusión residencial sobrevenida</b>	<b>33</b>	<b>II.</b>	<b>Proyecto AGREE</b>	<b>59</b>
<b>III.</b>	<b>Cesión de viviendas para situaciones de vulnerabilidad al programa Alokabide</b>	<b>35</b>	<b>III.</b>	<b>Proyecto ANNEX 75</b>	<b>61</b>
<b>IV.</b>	<b>Cesión de viviendas a Cruz Roja Álava</b>	<b>37</b>	<b>IV.</b>	<b>Observatorio municipal de vivienda</b>	<b>63</b>
<b>V.</b>	<b>Participación en el Plan Joven</b>	<b>39</b>	<b>V.</b>	<b>Programa para la recuperación europea Next Generation EU</b>	<b>65</b>
<b>C.</b>	<b>Gestión del patrimonio de la sociedad.</b>	<b>41</b>	<b>G.</b>	<b>Actividad pública y otras actuaciones</b>	<b>67</b>
<b>I.</b>	<b>Patrimonio no edificado.</b>	<b>41</b>	<b>I.</b>	<b>Participación en asociaciones y consejos</b>	<b>67</b>
	a. Suelos disponibles propiedad de Ensanche 21 Zabalgunea.		<b>II.</b>	<b>Notas de prensa</b>	<b>67</b>
	b. Recuperación de parcelas para Viviendas de Protección Oficial		<b>III.</b>	<b>Web</b>	<b>67</b>
<b>II.</b>	<b>Patrimonio edificado</b>	<b>45</b>	<b>IV.</b>	<b>Auzogune</b>	<b>69</b>
			<b>V.</b>	<b>Otras acciones</b>	<b>71</b>
			<b>8.</b>	<b>Cuentas Anuales.</b>	<b>73</b>



# 1.

## Presentación.

### Un futuro de ilusión.

A través de estas páginas podrás conocer la actividad, resultados y líneas estratégicas del **último año de la sociedad Ensanche 21 Zabalgunea**. Una radiografía clara y accesible para entender el objeto y las grandes cifras de una entidad que a lo largo de su vida ha ido redefiniendo su esencia y objetivos y que hoy en día se ha convertido en un pieza estratégica en la aplicación del **modelo de ciudad**, que **aúna compromiso social, ambiental y económico, posicionamiento internacional y responsabilidad con nuestro futuro**, apostando por acciones que minimicen el impacto del **cambio climático** y favorezcan la necesaria transición energética.

Ensanche 21 Zabalgunea enfoca su acción hacia **una nueva forma de entender el futuro más inmediato** con las miras puestas en las tendencias de ciudades europeas con las que **comparte problemática pero también soluciones**: la rehabilitación urbana en clave de eficiencia energética. Y es que tenemos la convicción de que el mayor potencial de eficiencia energética y de reducción de emisiones se encuentra en los hogares, el pequeño comercio, la comunidad, el barrio,

los modos de movernos y de consumir. Así, ese enfoque inequívoco en la lucha contra el cambio climático lo centramos en los estudios y planes de **rehabilitación de edificios** y espacio públicos de los **barrios** más antiguos de la ciudad, desde el **Casco Medieval** a los denominados **Barrios de Oro**.

Pero también miramos por la **coherencia en ese modelo de ciudad** y así hemos cerrado este año una tarea pendiente desde hace años en Vitoria-Gasteiz: la concreción de cómo queremos crecer por **Salburua y Zabalgana** con el menor consumo de suelo posible y favoreciendo la creación de comunidad, de vida de barrio, **cosiendo desde dentro** los espacios y ámbitos urbanos.

El **replanteamiento de las ayudas de rehabilitación** para llegar a las familias y edificios que más lo necesitan; el refuerzo en la **colaboración** que ya desarrollamos **con otras instituciones** como Alokabide, Cruz Roja y nuestros servicios sociales para facilitar **viviendas a familias vulnerables** y el afianzamiento del **Observatorio de Vivienda**, entre otros proyectos, son los retos con los que hemos emprendido este nuevo año y un ciclo ilusionante para Ensanche 21 Zabalgunea.




Ana Oregi Bastarrika  
Presidenta de Ensanche 21



## 2.

# Introducción.

## Ensanche 21 Zabalgunea.



**Una sociedad pública para la rehabilitación y la promoción de vivienda protegida.**

Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. es una sociedad urbanística de rehabilitación y gestión de suelo municipal constituida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, cuyo objeto principal es colaborar con el consistorio en la rehabilitación, regeneración y renovación urbana de la Ciudad, así como en la ejecución del planeamiento y ordenación de sus áreas de crecimiento, de conformidad con el planeamiento urbanístico y medioambiental del municipio.

Asimismo, realiza la gestión de aquellos proyectos o programas y/o ejecuta las acciones que el Ayuntamiento le encomienda en el marco de su política de rehabilitación, suelo o vivienda, incluyendo la gestión de una parte del parque de vivienda pública municipal.

Igualmente puede promover, diseñar y ejecutar cualquier tipo de infraestructura urbana o equipamiento que le sea encomendado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

# Localización de oficinas.

La Sociedad Municipal dispone de **dos oficinas** en la ciudad que funcionan como **puntos de información y asesoramiento en materia de rehabilitación y vivienda.**

## Gure Txokoa

 Paseo Fray Francisco de Vitoria nº 21 C  
01007 Vitoria-Gasteiz

 945 16 26 00

 e21@vitoria-gasteiz.org

## Oficina de Atención del Casco Medieval

 c/ Pintorería 45 bajo.  
01001 Vitoria-Gasteiz

 945 16 18 81

 oficinacascohistorico@vitoria-gasteiz.org



Gure Txokoa



Oficina de Atención del Casco Medieval

# 1

---

**Desarrollar y ejecutar** la política municipal en materia de **rehabilitación de edificios y viviendas**, regeneración y renovación urbana.

---

# 2



**Gestionar la política de vivienda del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz**, incluyendo una parte del parque de viviendas públicas municipales, tanto en régimen de propiedad como en alquiler.

---

# 4



**Desarrollar y ejecutar el planeamiento aprobado por los órganos municipales** a través de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticas correspondientes, asumiendo, en su caso, el carácter de beneficiaria de la expropiación, realizando las obras de infraestructura, urbanización y dotación de servicios que sean precisas.

---

# 6



**Gestionar el Patrimonio Municipal del Suelo** en las áreas de expansión y regeneración de la ciudad, del que asume la titularidad.

3 

**Realizar todo tipo de estudios** y elaborar y aprobar todo tipo de actos para la **ejecución de contratos de obra, servicios y suministros** relacionados con los distintos instrumentos de ordenación, planeamiento, desarrollo y gestión urbanística de iniciativa municipal.

---

5 

**Enajenar los solares municipales resultantes de la urbanización**, regeneración o renovación urbana o contratar la construcción, sobre ellos, de los edificios y viviendas que prevea el planeamiento, así como gestionar y explotar los servicios que formen parte de la urbanización, si obtuviera la correspondiente concesión.

---

7 

**Colaborar con los departamentos y servicios del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz**, así como con otras administraciones en sus actuaciones urbanísticas, de rehabilitación, regeneración, renovación urbana o de ordenación territorial, e informar aquellas cuya aprobación corresponda al Ayuntamiento o a otras administraciones, si así se lo demandan.

3.

## Ámbito de actuación.

Ensanche 21 Zabalgunea dentro de sus competencias se encarga de



**Rehabilitación  
de Vivienda y  
Regeneración  
Urbana** en las áreas  
consolidadas de la  
ciudad.



**Gestión del patrimonio  
propio y del consistorio  
gasteiztarra** para su  
puesta al servicio de los  
intereses públicos.



Actuaciones  
urbanísticas  
dirigidas a **la  
promoción  
de vivienda  
protegida.**

# 4.

## Ejes estratégicos.

La Sociedad Municipal desarrolla sus diferentes actividades en el marco de los siguientes ejes estratégicos



**Desarrollo de acciones sociales** que prioricen la inclusión de colectivos vulnerables.



**Fomento de la innovación en la rehabilitación** y regeneración urbana a través de la colaboración en proyectos internacionales.



**Cooperación interinstitucional** pública y privada.



## Junta General

Coincide con el Ayuntamiento Pleno y se acomoda en cuanto al procedimiento y a la adopción de acuerdos a los preceptos de la legislación reguladora del régimen local, tanto para la celebración de reuniones ordinarias, como de las extraordinarias.

Durante el año 2020 se han celebrado **4 Juntas Generales ordinarias** y **1 Junta General extraordinaria**.



## Consejo de administración

### Composición en el año 2020

- D<sup>a</sup> Ana Oregi Bastarrika (EAJ-PNV)
- D. César Fernández de Landa Manzanedo (EAJ-PNV)
- D<sup>a</sup>. Saray Zárate Fernández (EAJ-PNV)
- D.<sup>a</sup> Maider Etxebarria García (PSE-EE)
- D. Igor Salazar Ochoa (PSE-EE)
- D. Felix Gonzalez San Vicente (EH BILDU GASTEIZ)
- D<sup>a</sup>. Miren Larrion Ruiz de Gauna (EH BILDU GASTEIZ)
- D. Miguel Garnica Azofra (PP)
- D. Gustavo Antépara Benito (PP)
- D. Oscar Fernández Martín (ELKARREKIN VITORIA-GASTEIZ)

### Secretario

- D. Jon Kepa Zarrabe García

### Sustituciones a lo largo de 2020

- D<sup>a</sup>. Saray Zárate Fernández (EAJ-PNV) sustituyó a d. Álvaro Iturritxa Vélez de Elbugo (EAJ-PNV).
- D. Igor Salazar Ochoa (PSE-EE) sustituyó a D. Juan Felipe Garía Miravalles (PSE-EE)
- D.<sup>a</sup> Maider Etxebarria García (PSE-EE) sustituyó a D<sup>a</sup> Blanca de la Peña Bernal (PSE-EE)
- D<sup>a</sup>. Miren Larrion Ruiz de Gauna (EH BILDU GASTEIZ) sustituyó a D. Unai Betoño Saenz de Lacuesta (EH BILDU GASTEIZ)

# 5.

## Órganos de gobierno.

Los órganos de gobierno que dirigen la sociedad son: la Junta General, el Consejo de Administración, la Presidencia y la Gerencia.

---

En este ejercicio se han celebrado **8 Consejos de Administración ordinarios** y **2 Extraordinarios**. Los meses de marzo y abril no se celebraron Consejos de Administración con motivo de la Covid-19.

---



### Presidencia

El Consejo de Administración elige y nombra a su presidente entre los miembros que componen el mismo.

En la legislatura 2019-2023 la presidenta es **D<sup>a</sup>. Ana Oregi Bastarrika (EAJ-PNV)**.



### Gerencia

El Gerente es nombrado por el Consejo de Administración a propuesta de la presidencia.

Actualmente, la Gerencia recae en **D. Jorge Ozcáriz Salazar**.

 X1 gerente

 X3 jefaturas de departamento

Departamento Vivienda y Obras.  
Departamento de Rehabilitación y Regeneración.  
Departamento Financiero y de Administración.

 X4 personas con titulación superior

 X2 personas con titulación media

 X2 técnicas de gestión

 X6 administrativas

6.

## Relación de personal.

Para el desempeño de sus funciones, Ensanche 21 Zabalgunea S.A. dispone de un equipo multidisciplinar formado por personal técnico, jurídico y administrativo.

---

Actualmente este **equipo** está compuesto por **18 personas.**

---



# 7.

## Informe de Actividad.

### A. Rehabilitación de vivienda y regeneración urbana.

#### I. Ayudas a la rehabilitación de vivienda.

A lo largo del año 2020 se han tramitado **753 expedientes** de solicitudes de ayudas a la rehabilitación, correspondientes a obras por un importe total de **19.196.464,06 €**. Estos expedientes incorporan **2.337 solicitudes**, con un importe total de ayudas abonadas de **2.381.985,40 €**.

Estas ayudas corresponden a convocatorias de ejercicios anteriores, desde el año 2012 hasta el año 2018 incluido.

Los pagos realizados fueron aprobados en los Consejos de Administración de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. celebrados el 27 de noviembre de 2019 y el 29 de junio y 26 de noviembre de 2020.



## Total de ayudas abonadas en 2020.

Analizando por tipo de obra realizada, podemos destacar que el 36,66% del importe de las ayudas abonadas corresponden a reforma de ascensores, un 19,25% a mejora de la envolvente de los edificios y un 13,39% a instalación de ascensores.

Reforma Ascensores	Mejora Envolvente	Instalación Ascensores	Importe Subvencionado
<b>36,66%</b>	<b>19,25%</b>	<b>13,39%</b>	<b>2.381.985,40 €</b>

Total ayudas abonadas en 2020						
Tipo de obra	# exptes.	# solíc.	Importe final de obra	Importe subv.	%	
Accesibilidad	Instalación ascensor	13	93	1.938.338,03 €	318.854,26 €	13,39%
	Reforma ascensor	98	1001	9.989.288,87 €	873.343,89 €	36,66%
	Cota 0	19	194	1.487.279,10 €	146.493,14 €	6,15%
	Individual	44	44	445.654,05 €	66.048,32 €	2,77%
Envolvente	65	427	3.386.978,16 €	458.560,87 €	19,25%	
Estructura	10	57	604.252,00 €	148.304,73 €	6,23%	
Instalaciones	24	41	1.123.708,11 €	149.414,45 €	6,27%	
ITE	480	480	220.965,74 €	220.965,74 €	9,28%	
<b>TOTALES</b>	<b>753</b>	<b>2.337</b>	<b>19.196.464,06 €</b>	<b>2.381.985,40 €</b>	<b>100,00%</b>	

El importe abonado, desglosado por convocatorias, según su normativa aplicable ha sido el siguiente:

### Expedientes desde 2012 hasta abril de 2016.

La norma de referencia es la siguiente:

- BOTHA nº 110 de 24 de septiembre de 2012: Norma reguladora de las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales en el Centro Histórico de la ciudad de Vitoria-Gasteiz.
- BOTHA nº 118 de 15 de octubre de 2012: (para el resto de la ciudad): Norma reguladora de las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales en Vitoria-Gasteiz.

Expedientes	Solicitudes	Importe total
<b>8</b>	<b>81</b>	<b>66.177,30 €</b>

Ayudas por tipo de obra 2012 a 2016						
Tipo de obra		# exptes.	# solíc.	Importe final de obra	Importe subv.	%
Accesibilidad	Instalación ascensor	2	18	302.246,99 €	28.319,52 €	42,79%
	Reforma ascensor	5	62	500.094,48 €	34.196,66 €	51,67%
	Cota 0	1	1	18.880,60 €	3.661,12 €	5,53%
	Individual	0	0	0,00 €	0,00 €	0%
Envolvente		0	0	0,00 €	0,00 €	0%
Estructura		0	0	0,00 €	0,00 €	0%
Instalaciones		0	0	0,00 €	0,00 €	0%
ITE		0	0	0,00 €	0,00 €	0%
<b>TOTALES</b>		<b>8</b>	<b>81</b>	<b>821.222,07 €</b>	<b>66.177,30 €</b>	<b>100,00%</b>

El importe abonado, desglosado por convocatorias, según su normativa aplicable ha sido el siguiente:

### Expedientes desde abril de 2016.

La norma de referencia es la siguiente:

- BOTHA nº 41 de 13 de abril de 2016: Norma reguladora de las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales en Vitoria-Gasteiz.

Expedientes

**8**

Solicitudes

**71**

Importe total

**158.177,73 €**

Ayudas por tipo de obra 2016						
Tipo de obra		# exptes.	# solíc.	Importe final de obra	Importe subv.	%
Accesibilidad	Instalación ascensor	3	25	468.937,88 €	51.531,11 €	32,58%
	Reforma ascensor	4	37	558.661,03 €	47.526,37 €	30,05%
	Cota 0	0	0	0,00 €	0,00 €	0%
	Individual	0	0	0,00 €	0,00 €	0%
Envolvente		0	0	0,00 €	0,00 €	0%
Estructura		1	9	193.166,22 €	59.120,25 €	37,38%
Instalaciones		0	0	0,00 €	0,00 €	0%
ITE		0	0	0,00 €	0,00 €	0%
<b>TOTALES</b>		<b>8</b>	<b>71</b>	<b>1.220.765,13 €</b>	<b>158.177,73 €</b>	<b>100,00%</b>

El importe abonado, desglosado por convocatorias, según su normativa aplicable ha sido el siguiente:

## Expedientes del año 2017.

La norma de referencia es la siguiente:

- BOTHA nº 63 de 5 de junio de 2017. Norma reguladora de las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales en Vitoria-Gasteiz.

Expedientes	Solicitudes	Importe total
<b>51</b>	<b>424</b>	<b>510.250,59 €</b>

Ayudas por tipo de obra 2017						
Tipo de obra		# exp-tes.	# solíc.	Importe final de obra	Importe subv.	%
Accesibilidad	Instalación ascensor	4	26	666.296,91 €	99.372,93 €	19,48%
	Reforma ascensor	27	250	2.857.200,85 €	210.553,93 €	41,26%
	Cota 0	2	29	323.218,93 €	17.771,40 €	3,48%
	Individual	0	0	0,00 €	0,00 €	0,00%
Envolvente		10	91	836.888,32 €	118.305,80 €	23,19%
Estructura		3	22	142.000,03 €	43.425,41 €	8,51%
Instalaciones		3	4	130.615,40 €	20.241,12 €	3,97%
ITE		2	2	580,00 €	580,00 €	0,11%
<b>TOTALES</b>		<b>51</b>	<b>424</b>	<b>4.956.800,44 €</b>	<b>510.250,59 €</b>	<b>100,00%</b>

El importe abonado, desglosado por convocatorias, según su normativa aplicable ha sido el siguiente:

## Expedientes del año 2018.

La norma de referencia es la siguiente:

- BOTHA nº 81 de 13 de julio de 2018. Norma reguladora de las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales en Vitoria-Gasteiz.

Expedientes	Solicitudes	Importe total
<b>686</b>	<b>1.761</b>	<b>1.647.379,78 €</b>

Ayudas por tipo de obra 2018						
Tipo de obra		# exptes.	# solíc.	Importe final de obra	Importe subv.	%
Accesibilidad	Instalación ascensor	4	24	500.856,25 €	139.630,70 €	8,48%
	Reforma ascensor	62	652	6.073.332,51 €	581.066,93 €	35,27%
	Cota 0	16	164	1.145.179,57 €	125.060,62 €	7,59%
	Individual	44	44	445.654,05 €	66.048,32 €	4,01%
Envolvente		55	336	2.550.089,84 €	340.255,07 €	20,65%
Estructura		6	26	269.085,75 €	45.759,07 €	2,78%
Instalaciones		21	37	993.092,71 €	129.173,33 €	7,84%
ITE		478	478	220.385,74 €	220.385,74 €	13,38%
<b>TOTALES</b>		<b>686</b>	<b>1.761</b>	<b>12.197.676,42 €</b>	<b>1.647.379,78 €</b>	<b>100,00%</b>



Plan maestro para la regeneración urbana,  
Eco-rehabilitación y vitalización de los barrios de vitoria-gasteiz 2020-2040.

## II. Otras actuaciones.

### 1. Plan Maestro para la Regeneración Urbana.

En el año 2020 Ensanche 21 Zabalgunea S.A. ha iniciado la elaboración del **Plan Maestro de Regeneración Urbana**, un documento que pretende identificar las necesidades de intervención del Casco Medieval y de los barrios de la ciudad construidos en los años 50 y 60 para determinar las **acciones a desarrollar durante un periodo de 20 años**.

Se trata de la hoja de ruta a seguir entre el 2020 y el 2040 para acometer, de manera ordenada, la mejora urbana, social y ambiental del **Casco Medieval** y de los barrios **Abetxuko, Adurtza, Arana, Ariznabarra, Coronación, El Anglo, Judimendi, San Cristóbal y Zaramaga**.

Este Plan Maestro, que deberá ser consensuado con los diferentes departamentos municipales, la ciudadanía y otros agentes de referencia, toma como base los Estudios socio-urbanísticos desarrollados para estos ámbitos de la ciudad en los últimos años y **plantea actuaciones de regeneración urbana, eco-rehabilitación, revitalización y redensificación** junto con la **mejora de la movilidad** para lograr un modelo urbano más sostenible.

### 2. Convenio de Agente Colaborador.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en un firme propósito por impulsar la regeneración y rehabilitación de viviendas y edificios residenciales situados en Áreas de Rehabilitación Integral y Áreas Residenciales Degradadas, ha designado a Ensanche 21 Zabalgunea S.A. como Entidad Colaboradora en la gestión de Subvenciones de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Con una vigencia de 4 años, el consistorio gasteiztarra ha formalizado un **convenio de colaboración** con esta Sociedad para la **gestión de la Convocatoria de Ayudas a la Rehabilitación de viviendas y Edificios Residenciales de Vitoria-Gasteiz**.



X6 viviendas

para alquiler de **personas jóvenes.**

---



X8 viviendas

cedidas para situaciones de exclusión residencial de **personas en situación de vulnerabilidad** apoyadas desde el departamento municipal de **políticas sociales.**

---



X8 viviendas

cedidas para alquiler al programa **alokabide** del Gobierno Vasco.

---



X3 viviendas

cedidas a **Cruz Roja** para **acogimiento de refugiados.**

---



X1 vivienda

para situaciones de **emergencia social.**

---

Durante el año 2020 la Sociedad tiene cedidas **un total de 22 viviendas** gracias al **desarrollo de programas y convenios firmados con diferentes instituciones.**

---

## **B. Desarrollo de acciones sociales.**

Una de las apuestas de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. ha sido **desarrollar políticas y actuaciones de carácter social** para **proteger y ayudar a las personas más vulnerables.**

## Objetivos del programa de vivienda en alquiler

1



**Colaborar en la función social de las viviendas** del patrimonio municipal poniendo algunas de ellas en régimen de alquiler.

2



**Coadyuvar a atender el derecho a una vivienda digna** y adecuada de los y las jóvenes, mediante la adjudicación de una vivienda en alquiler, entendiendo que este modo de acceso constituye la fórmula más adecuada.

## I. Programa de vivienda en alquiler para personas jóvenes, 2019-2022.

Ensanche 21 Zabalgunea S.A. ha puesto en marcha un programa de promoción de vivienda en alquiler para personas jóvenes. Este primer programa, que tendrá inicialmente una duración de 3 años, pretende contribuir a atender la demanda de las personas menores de 36 años que no pueden acceder al mercado inmobiliario para satisfacer su derecho a una vivienda digna.

El programa ha pretendido inicialmente destinar un total de 10 viviendas para jóvenes. 4 de estas viviendas no han podido aún adscribirse al encontrarse ocupadas ilegalmente. Posteriormente se podrán incorporar más viviendas a medida que la sociedad disponga de más inmuebles rehabilitados o regenerados.

3



**Ayudar a promover una renta de alquiler adecuada** al nivel de ingresos de las personas jóvenes destinatarias de este programa.

4



**Contribuir a la coexistencia intergeneracional en los barrios** en los que se ubican las viviendas que se ofrecen.

## Descripción del programa

### Población destinataria



Unidades convivenciales con hijos/as menores de edad o excepcionalmente con hijos/as mayores de edad dependientes de sus padres en situación de pérdida de vivienda sobrevenida.

---

En estos momentos, la Sociedad tiene adscritas **un total de 8 viviendas** a este programa.

---

### Requisitos de acceso

1.

Unidades convivenciales que estén **inmersos en un procedimiento de desahucio** cuya causa no sea un impago de alquiler.

---

2.

**Solicitantes de vivienda pública.**

---

3.

Unidades convivenciales que **cuenten con ingresos económicos suficientes** para poder hacer frente al pago del alquiler de la vivienda.

---

4.

Unidades convivenciales **con habilidades de organización doméstica** y que no precisen de tutelaje o supervisión.

## **II. Programa de vivienda en alquiler para familias en situación de exclusión residencial sobrevenida.**

Ensanche 21 Zabalgunea S. A. y el departamento municipal de Políticas Sociales vienen colaborando desde hace años para proporcionar soluciones habitacionales a aquellas personas que más las necesitan ya que consideran que cualquier estrategia para abordar el sinhogarismo debe centrarse, además de en elementos estructurales, en la mejora de los dispositivos de urgencia de acceso a viviendas y en los procesos de intervención socioeducativa y psicosocial, que desde los servicios sociales se realizan para dar respuesta a las situaciones de exclusión.

Al objeto de dar respuesta a estas necesidades específicas se ha establecido una metodología de colaboración que ofrece viviendas en alquiler a unos precios inferiores a los del mercado libre, determinando el departamento de Políticas Sociales, el perfil más adecuado para cada vivienda.



alokabide

### **III. Cesión de viviendas para situaciones de vulnerabilidad al programa Alokabide.**

En enero de 2020 Ensanche 21 Zabalgunea S.A. firmó un convenio Alokabide, sociedad pública del Gobierno Vasco, mediante el cual se ceden viviendas para su posterior arrendamiento.

Hasta el momento, Ensanche 21 Zabalgunea S.A. ha aportado 5 viviendas, que son arrendadas por Alokabide a las personas físicas y unidades convivenciales que cumplan los requisitos previstos en la normativa vigente para el acceso a la vivienda del Programa Udal Bizigune en el momento de la adjudicación y que se encuentren inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento.



 Cruz Roja Española

#### IV. Cesión de viviendas a Cruz Roja Álava.

En el año 2015 Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. firmó un convenio de colaboración con CRUZ ROJA ALAVA para dar respuesta a las necesidades de vivienda social existentes en el municipio de Vitoria-Gasteiz derivadas de la acogida de personas y familias pertenecientes al colectivo REFUGIADOS DE LA CRISIS HUMANITARIA EUROPA 2015.

En el marco de este convenio se creó una comisión de seguimiento que se reúne de forma periódica una vez al año, con el fin de coordinar y ajustar la actuación de cada una de las partes intervinientes.

Actualmente son 3 las viviendas de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. cedidas CRUZ ROJA ALAVA. Por otro lado, esta Sociedad tiene 1 vivienda cedida al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para la atención de situaciones de emergencia social.



**ERRONKA  
GASTEAK**

## IV. Participación en el Plan Joven.

Durante el año 2020 se ha intensificado la colaboración con el departamento municipal de Juventud para colaborar en el desarrollo del Plan Joven Especial 2020-2021 (Erronka:Gazteak).

### Acciones:



Participación en la presentación de los estudios:

- “Estudio diagnóstico sobre la realidad de las personas jóvenes de Vitoria-Gasteiz en relación con la vivienda y las alternativas de viviendas colaborativas”.
- “Estudio diagnóstico de la situación actual del acceso a la vivienda de la población joven en Vitoria-Gasteiz”.

A raíz de estos encuentros, **se ha mantenido una comunicación continua** con el departamento de Juventud al objeto de ir identificando aquellas áreas en las que Ensanche 21 Zabalgunea S.A. podría realizar acciones o incluir criterios **destinados a promover y mejorar la situación de las personas jóvenes en Vitoria-Gasteiz.**



Durante el 2020 se han identificado tres acciones o proyectos en los que Ensanche 21 Zabalgunea S.A. ha incluido dichos criterios.

- **Programa vivienda de alquiler para jóvenes:** Programa destinado a rehabilitar el parque de viviendas de Ensanche 21 para ponerlos a disposición de las personas jóvenes.
- **Observatorio de vivienda:** repositorio de información relacionado con el sector de la vivienda.
- **Programa de alquiler de locales con opción de compra,** como apoyo a la implantación del comercio local.



## C. Gestión del patrimonio de la Sociedad.

### I. Patrimonio no edificado.

#### (a) Suelos disponibles propiedad de Ensanche 21 Zabalgunea

La sociedad municipal dispone, actualmente, de parcelas y solares con los siguientes derechos edificatorios:

#### SUELO DISPONIBLE PROPIEDAD DE E21Z PARA RESIDENCIAL Y Terciario

Uso Residencial	Uso Residencial				Otros: Terciario	
	VPO # max. viv.	VPT # max. viv.	VLC # max. viv.	VLU # max. viv.	Aprovech. sobre rasante	Aprovech. bajo rasante
Fuera del ambito de la reparcelacion	1.132 ud.	14 ud.	285 ud.	14 ud.	1.132 ud.	285 ud.
En parcelas de reposición	1.050 ud.	39 ud.	429 ud.	0 ud.	1.050 ud.	429 ud.
Dentro del ambito de la reparcelacion	2.222 ud.	6.905 ud.	0 ud.	0 ud.	2.222 ud.	0 ud.
<b>TOTAL PROPIEDAD E21Z</b>	<b>4.404 ud.</b>	<b>6.958 ud.</b>	<b>714 ud.</b>	<b>14 ud.</b>	<b>4.404 ud.</b>	<b>714 ud.</b>

**VPO** Viviendas de protección oficial  
**VLC** Viviendas libres colectivas

**VPC** Viviendas de protección tasadas  
**VLU** Viviendas libres unifamiliares





### **(b) Recuperación de parcelas para Viviendas de Protección Oficial.**

En los **ejercicios 2009 y 2010** la Sociedad realizó diversos procedimientos de **venta de parcelas para la construcción de Viviendas de Protección Oficial (VPO)**.

Los compromisos de venta de las citadas parcelas se formalizaron en contratos privados, quedando pendiente de realizar las correspondientes escrituras públicas que facilitarían la construcción de estos edificios.

De todos los procesos realizados, 11 se quedaron sin formalizar la escritura de compraventa, bloqueando el desarrollo de promociones inmobiliarias para la edificación de más de 900 VPO.

En el **ejercicio 2020**, y con la mediación de la Unión de Empresarios de la Construcción de Alava (UNECA), Ensanche 21 Zabalgunea **ha llegado a un acuerdo con los adjudicatarios de dichas parcelas, logrando el desbloqueo de la situación y la devolución de estas a la Sociedad.**

A este acuerdo **se han sumado 8 de las empresas que mantenían estos contratos**, reintegrando a la Sociedad la propiedad de 9 de las parcelas y **posibilitando que se hayan podido iniciar nuevos procedimientos de venta de suelo para la construcción de más de 730 VPO.**



VENDE



## II. Patrimonio edificado.

La Sociedad cuenta con un parque de viviendas que asciende a 404 unidades localizadas en diferentes barrios de Vitoria-Gasteiz.

Además, tiene en propiedad un total de 175 locales situados básicamente en el Casco Histórico y los barrios de Salburua y Zabalzana.

### SITUACIÓN DE LOCALES Y VIVIENDAS GESTIONADOS POR ENSANCHE 21

Locales	
Ali	9
Ariznabarra	1
Casco Histórico	83
Salburua	25
Sansomendi	2
Zabalzana	55
<b>TOTAL</b>	<b>175</b>

Viviendas	
Abetxuko	1
Aretxabaleta	56
Casco Histórico	122
Coronación	4
Ensanche	4
Errekaleor	192
Lakua Arriaga	1
Txagorritxu	2
Zaramaga	8
San Cristóbal	7
Sansomendi	7
<b>TOTAL</b>	<b>404</b>

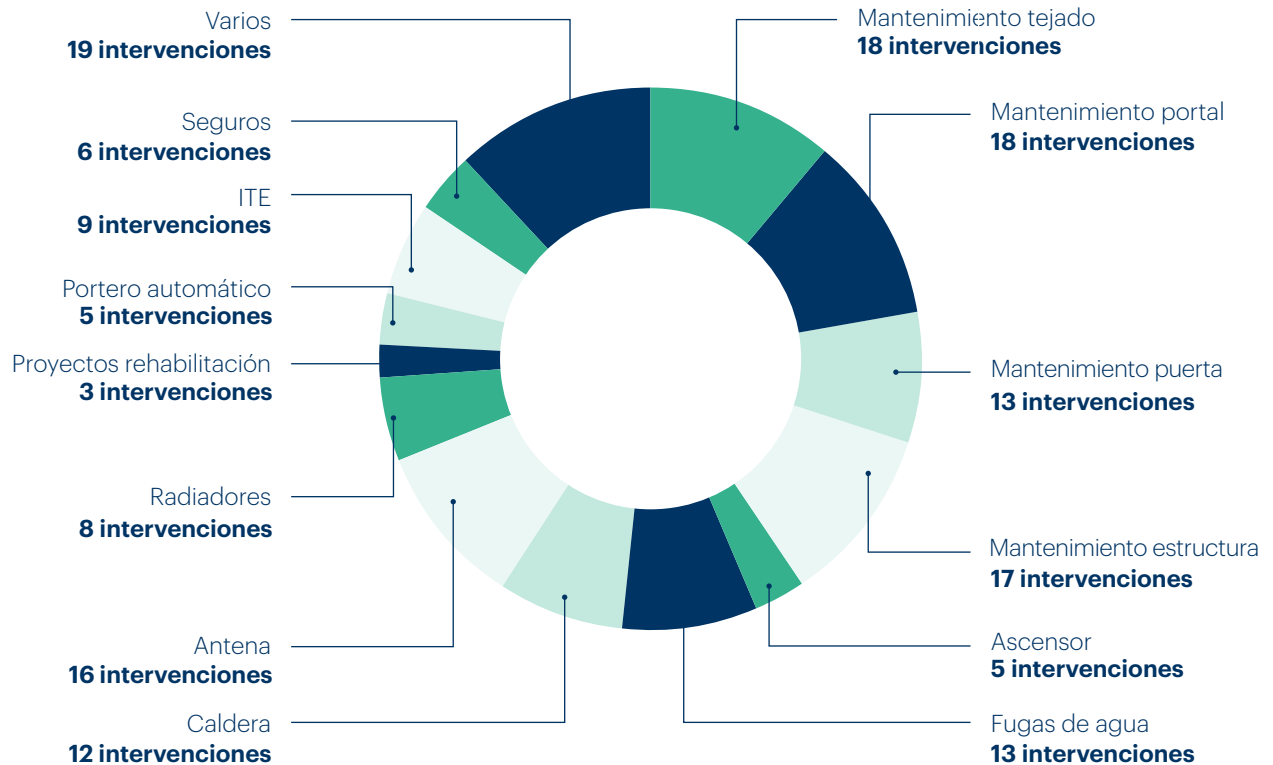
## Otros datos de interés

**Incidencias en comunidades**

Intervenciones  
**162**

Comunidades  
**42**

Importe aprox.  
**101.000 €**





### Cuotas de comunidad satisfechas

El abono de **cuotas de comunidad** ha supuesto la cantidad de **69.000 €**.

---



### Puesta a punto de viviendas

**9 viviendas puestas a punto** con condiciones de habitabilidad. Coste aproximado de **32.000 €**.

---



### Gestión de comunidades de propietarios/as

Desde Ensanche 21 Zabalgunea S.A. se lleva la **presidencia-administración** de **11 comunidades de propietarios/as**, con un total de **81 vecinos/as**.



### Obras como consecuencia de ITE-subsanaciones

Se han gestionado obras relacionadas con **reparaciones derivadas de las ITE** en **6 comunidades de vecinos**.



Zabalgana

## D. Actuaciones urbanísticas.

### I. Desarrollo de los barrios de Salburua y Zabalzana.

En el marco del desarrollo urbanístico planteado para varios sectores de Salburua y Zabalzana por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), durante el año 2020, se han realizado las siguientes actuaciones:

**1. Inscripciones de las parcelas resultantes del Proyecto de reparcelación forzosa del programa de actuación urbanizadora del plan de equipamiento y vivienda en los ámbitos de Salburua y Zabalzana del PGOU de Vitoria-Gasteiz, aprobado en la Junta de Gobierno Local celebrada el 6 septiembre 2019.**

- Catastro y Hacienda Diputación Foral de Álava (marzo 2020)
- Registro de la Propiedad (julio 2020)

**2. Aprobación del Convenio y Estatutos para la constitución de la Junta de Concertación Única del Proyecto de reparcelación de Salburua y Zabalzana.**

- Aprobación Definitiva en la Junta de Gobierno Local (31 julio 2020)

**3. Constitución y registro de la nueva Junta de Concertación Única (diciembre 2020)**

Una vez inscritas las parcelas, Ensanche 21 Zabalgunea S.A. **dispone de dos tercios de los derechos urbanísticos** en virtud de la segunda adenda al Convenio de Salburua-Zabalzana como aprovechamiento incremental en tipologías de **Vivienda de Protección Pública (2.222 viviendas)** y **Vivienda Tasada (6.905 viviendas)**, además de las parcelas de reposición, en tipología de **Vivienda de Protección Pública (1.050 viviendas)** y **vivienda libre (429 viviendas)**.



Salburua

Asimismo, una vez redactados los proyectos de urbanización, Ensanche 21 Zabalgunea S.A. soportará dos tercios del coste de las obras correspondientes. Según la estimación del Plan de Actuación Urbanizadora (PAU) asciende a unos 33 millones de euros aproximadamente, por lo que Ensanche 21 Zabalgunea S.A. deberá abonar la parte correspondiente.

Además, se ha procedido a realizar la **1º modificación del Plan de Equipamiento y Vivienda, PAU Salburua y Zabalgana.**

Esta modificación tiene por objeto:

- **Actualizar y flexibilizar de la programación temporal** para responder a las determinaciones de la Ley del Suelo.
- **Incorporar la 8ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1 “Borinbizkarra” Zabalgana, 2017.** Traslado de la parcela residencial M43, para liberar espacio de la parcela de equipamiento EM7 para la construcción del centro de educación Aldaialde.
- **Incorporar la 8ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector 12 “Arkaiate” en Salburua.** Reordenación de las parcelas: RCP-17, la parcela de Alojamiento Dotacional y del equipamiento EM-5, con objeto de permitir la instalación de una pasarela peatonal de conexión entre los sectores 12 y 13.

La modificación del PAU se aprobó inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de julio de 2020 (BOTH A 24 de julio de 2020). **La aprobación definitiva está prevista para el 5 de marzo de 2021.**

## II. Otros sectores urbanísticos.

### **Sector 19 “Arechavaleta-Gardelegi”**

Durante el año 2020 se han adjudicado:

- Diversos proindivisos en parcelas unifamiliares mediante subasta.
- 1 parcela residencial OR-5-8a del Sector 19 ‘Arechavaleta-Gardelegi’ a ALAVA INICIATIVAS INMOBILIARIAS XXI, S.L. para la construcción de 48 viviendas de protección pública

Se han gestionado las licitaciones de las parcelas:

- RC-11 del sector 13 “Larreín”.
- OR-4-7 del sector 19 “Arechavaleta-Gardelegi”.

### **PERI 11 Esmaltaciones San Ignacio-Pemco**

A finales del año 2020 se conformó la comisión de seguimiento del convenio de Esmaltaciones San Ignacio- Pemco.

### III. Estudios socio-urbanísticos.

Ensanche 21 Zabalgunea S.A., en este ejercicio, ha tramitado la aprobación de los estudios socio-urbanísticos de los barrios de Arana, El Anglo, Judizmendi y San Cristóbal **para poder obtener su consideración y declaración como Áreas Degradadas**, en los términos establecidos en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, lo que ofrece la posibilidad de **realizar actuaciones protegidas de rehabilitación** del patrimonio urbanizado y edificado en aquellos ámbitos de estos barrios que respondan a las condiciones de degradación económico-social y urbanístico-arquitectónicas señaladas en el citado Decreto, y que requieren de una acción especial de la Administración para su recuperación y regeneración.

Se trata de barrios cuyos inmuebles fueron construidos antes del año 1980, ante la necesidad de viviendas derivado del desarrollismo industrial. En general, los edificios tienen baja calidad constructiva, problemas de accesibilidad a portales y/o a viviendas, escaso o nulo aislamiento y presencia puntual de patologías y humedades en fachadas.

Dicha declaración posibilitará al vecindario **la obtención de las ayudas a la rehabilitación** otorgadas por el Gobierno Vasco, **en una mayor cuantía**, equivalentes a las establecidas para las Áreas de Rehabilitación Integrada.

La intervención pública en estos barrios de Vitoria-Gasteiz **se plantea con tres objetivos:**

- Detener y evitar su progresivo deterioro.
- Adecuar sus condiciones socio-económicas, urbanísticas y edificatorias a las del resto de la ciudad.
- Dar cumplimiento a las actuales exigencias normativas en materia urbanística, de construcción, sostenibilidad y eficiencia energética.

## E. Licitaciones y contratos.

**En el ejercicio 2020 se han tramitado 6 procedimientos administrativos de enajenación, cesión y alquiler.**

1. Procedimiento para la enajenación de participaciones en parcelas residenciales del sector 19, Arechavaleta-Gardelegi. Adjudicación: 04/05/2020.
2. Procedimiento para la venta por subasta de locales comerciales en la Plaza Porticada, Vitoria-Gasteiz. Adjudicación: 24/09/2020.
3. Procedimiento para enajenación de la parcela residencial RC 05 del sector 13, 'Larrein'. Adjudicación: 24/09/2020. Revocación: 30/10/2020 (en esta fecha se procedió a la revocación de la adjudicación por falta de depósito de la fianza requerida).
4. Procedimiento para la cesión gratuita al Gobierno Vasco de la Parcela RC-7 del Sector 13 "Larrein" condicionada al mantenimiento del destino de las viviendas que se construyan como viviendas sociales en alquiler.
5. Procedimiento para el alquiler de parcelas rústicas propiedad de Ensanche 21 Zabalgunea. Adjudicación: 28/12/2020, El objeto del contrato ha sido el arrendamiento de 11 inmuebles, fincas rústicas, propiedad de la Sociedad.
6. Procedimiento para la enajenación de la parcela residencial OR 5-8-a del Sector 19 "Arechavaleta-Gardelegi". Adjudicación: 28/12/2020.

**En el ejercicio 2020 se han realizado los siguientes procedimientos de contratación:**

1. Asistencia Técnica para la definición de la arquitectura de agentes intervinientes, compilación de información y propuestas para la gestión avanzada del ecosistema Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz .
2. Servicio de asistencia técnica para la creación y primera carga de datos de una plataforma web que actúe como observatorio municipal de vivienda del municipio de Vitoria-Gasteiz .
3. Modificación puntual-estructural "Aretxabaleta-Gardelegi".
4. Perspectivas y volumetrías de Salburua y Zabalgana para su reparcelación.



**Interreg  
Sudoe**

European Regional Development Fund



EUROPEAN UNION

Aspecto del edificio antes de la  
intervención



Aspecto del edificio después de la  
intervención

## F. Líneas de estudio e innovación.

### I. Proyecto ENERPAT SUDOE.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, a través de Ensanche 21 Zabalgunea, S.A., ha participado en el proyecto ENERPAT SUDOE (ENERgía Eco-Rehabilitación en PATrimonio), dentro de la primera convocatoria del Programa Interreg SUDOE, con el objetivo de utilizar materiales de eco-restauración que mejoren la eficiencia energética de los edificios antiguos, preservando al mismo tiempo el patrimonio que les caracteriza.

Esta iniciativa se presenta en forma de eco-renovación de tres edificios en cada uno de los territorios socios (Cahors, Vitoria-Gasteiz y Oporto), e implica a toda la cadena valor territorial: actividades de investigación, las soluciones probadas, las obras de construcción, la sensibilización y la formación, etc.

La novedad radica en que en el caso de Vitoria-Gasteiz estas actuaciones se aplican sobre viviendas habitadas y que se monitorizarán antes y después de la intervención para evaluar el comportamiento higrotérmico y el consumo energético del edificio.

Las principales claves para el éxito de este proyecto colaborativo y experimental se basan en que las intervenciones se realizan sin alterar las estructuras existentes, promoviendo el uso de materiales ecológicos y estudiando el comportamiento hidrotérmico, con la participación activa de los diferentes grupos de interés (patrimonio, edificio, energía).

El primer semestre de 2020, dada la prórroga concedida del proyecto por parte de Europa, se procedió a la toma de datos para la monitorización requerida y se realizó la última declaración de gastos. El cierre del proyecto tuvo lugar el 30 de junio de 2020.



## II. Proyecto AGREE.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, a través de Ensanche 21 Zabalgunea S.A, participa en el proyecto europeo AGREE ((Aggregation and improved Governance for untapping Residential Energy Efficiency potential in the Basque Country) con el objetivo de impulsar inversiones en la modernización eficiente de la energía de edificios privados de viviendas residenciales en el País Vasco, a través del desarrollo y despliegue de mecanismos innovadores para la activación de la demanda y agregación, mejor gobernanza y soluciones de financiación personalizadas.

El Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, en estrecha colaboración con tres ciudades vascas (Vitoria-Gasteiz, Donostia-San Sebastián y Basauri), IHOBE (Secretaría Técnica de la Red Vasca de Municipios Sostenibles), Udalsarea 2030 y Tecnalia codiseñarán e implementarán soluciones innovadoras para la modernización edificios de viviendas que daten de 1940-80, tanto desde el punto de vista de la eficiencia energética (fachada), como del de la accesibilidad (instalación de ascensor) en 3 proyectos piloto, movilizandando una inversión de aproximadamente 8,5 M €, para lograr la reducción de 250 toneladas de CO<sub>2</sub>eq/año de aquí a 2022.

En el caso de Vitoria-Gasteiz los barrios para desarrollar este proyecto han sido Adurtza y San Cristóbal.



Escuela de Ingeniería UPV/EHU.

### III. Proyecto ANNEX 75.

Desde el año 2018, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. colabora con la Universidad del País Vasco en el desarrollo del proyecto de la IEA EBC "ANNEX 75 - Cost-effective Building Renovation at District Level Combining Energy Efficiency & Renewables".

Este proyecto está enfocado en la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero en el parque inmobiliario existente y analiza las mejores estrategias coste-eficiencia para reducir las emisiones y el consumo de energía en los edificios de las ciudades a escala de distrito, combinando medidas de eficiencia energética y de implementación de energías renovables.

En este sentido, se identifican no sólo las óptimas soluciones técnicas, sino también la mejora de estrategias para la rehabilitación, a escala de barrio, que pueden contribuir a la renovación de los edificios existentes en Vitoria-Gasteiz. La implementación de instrumentos legales nuevos y de modelos de gestión avanzados ayudarán a alcanzar rehabilitaciones a escala de distrito en el futuro.

En este ejercicio se han realizado diversos trabajos para la toma de datos de las edificaciones residenciales del barrio de Adurtza de Vitoria-Gasteiz.

Datos estadísticos

Indicadores

- Frecio Vivienda
- Frecio Alquiler
- Ocupación

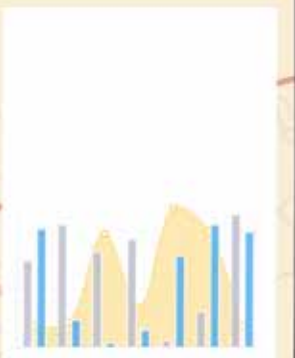
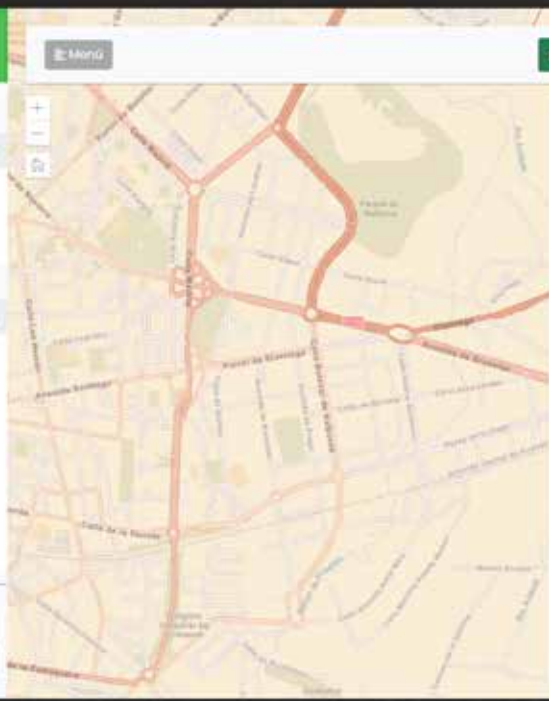
Filtros

Mapas Base y Ortofotos

-  Ortomagen 2007
-  Ortomagen 2018
-  Mapa Callejero
-  Imagen
-  DeaCuskad

Ajustar

Filtrar



#### **IV. Observatorio Municipal de Vivienda.**

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión del 4 de mayo de 2020, adoptó el acuerdo de realizar una convocatoria pública para la contratación del servicio de asistencia técnica para la definición, creación y primera carga de una plataforma web que actúe como Observatorio Municipal de Vivienda del municipio de Vitoria-Gasteiz.

Este proyecto, actualmente en desarrollo, constituirá un instrumento que facilite el acceso y transferencia de la información y el conocimiento en materia de vivienda desde una triple perspectiva: como apoyo al proceso de toma de decisiones en el ámbito público a fin de contribuir al derecho universal de acceso a la vivienda, como satisfacción a las demandas de información de la ciudadanía, representantes públicos, agentes sociales y profesionales del sector, y como referente para reflejar desde la transparencia la realidad de la vivienda desde un punto de vista objetivo e institucional.



GENERATION NEXT

GENERATION

EU

Recovery plan for Europe  
Plan de relance pour l'Europe  
Herstelplan voor Europa



European  
Commission

[ec.europa.eu](https://ec.europa.eu)

#NextGenerationEU | #StrongerTogether

## V. Programa para la recuperación europea NEXT GENERATION EU.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, a través de Ensanche 21 Zabalgunea S.A., ha presentado una propuesta de proyecto para el Fondo Europeo de Recuperación y Resiliencia NEXT GENERATION EU.

El proyecto denominado: “EKOBARRIOS. Regeneración urbana, eco-rehabilitación y vitalización de los barrios vulnerables de Vitoria-Gasteiz” tiene como objetivo lograr la descarbonización del parque edificado en las zonas más antiguas de Vitoria-Gasteiz (del Casco Medieval y los barrios Abetxuko, Adurtza-San Cristóbal, Arana, Ariznabarra, Coronación, El Anglo, Judimendi y Zaramaga), mediante la mejora significativa de la eficiencia energética y de sus equipos de producción térmica, la incorporación de la energía solar como recurso para autoconsumo así como el fomento de la movilidad activa y sostenible de estas zonas y la adecuación de los edificios a la accesibilidad universal.

En este proyecto se contemplan actuaciones necesarias por un valor de 113,96 M€, para lo cual se ha solicitado al Fondo de Recuperación y Resiliencia 42,49 M€. Además, durante su desarrollo se espera obtener unos retornos de 39 M€ obtenidos por la gestión urbanística y una revalorización de los inmuebles rehabilitados entre un 15 y un 25% de su valor con respecto a la situación actual.

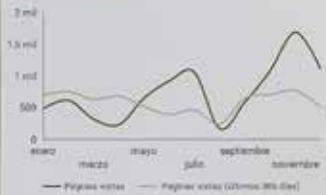
Este proyecto se enmarca en la iniciativa formulada por el Gobierno Vasco: “Regeneración Urbana Integral en ámbitos vulnerables de la CAPV” presentada dentro del proyecto EUSKADI NEXT 2021-2026 y por su alcance, está alineado tanto con los ODS (objetivos de desarrollo sostenible) como con las diferentes Agendas y Estrategias para la Sostenibilidad vascas, estatales e internacionales.



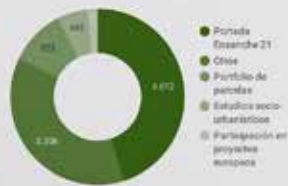
Resumen general de visitas

Sesiones <b>2.740</b> + 16,3%	Número de páginas vistas <b>8.909</b> + 27,2%	Entradas <b>2.740</b> + 16,2%	Salidas <b>2.230</b> + 16,8%	Porcentaje de rebote <b>38,1 %</b> + 1,7%
-------------------------------------	---	-------------------------------------	------------------------------------	---

Páginas vistas por día:



Número de páginas vistas:

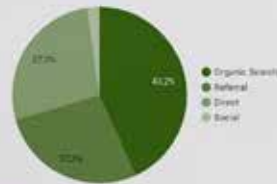


Origen geográfico de las visitas:

Ciudad	Sesiones
1. Vitoria-Gasteiz	1.376
2. Bilbao	355
3. Madrid	314
4. (sin sel)	122
5. Barcelona	91
6. Valencia	66
7. Zaragoza	44
8. Alcobetres	32
9. Donostia-San Sebastián	32
10. Litu	18

1 - 13 / 34

Origen del tráfico:



Mapa de calor

Actividad por origen geográfico de los datos, ordenada por el número de sesiones (sesiones: orgánico, social, enlaces directos, referidos, búsqueda, correo electrónico, etc.)



## **G. Actividad pública y otras actuaciones.**

### **I. Participación en Asociaciones y Consejos.**

Ensanche 21 Zabalgunea S.A. es miembro de la Asociación Española de gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS). Esta entidad es una asociación de naturaleza técnica y profesional que reúne a los distintos gestores públicos de vivienda, suelo equipamientos y servicios públicos. Se constituyó en el año 1988 a iniciativa de 26 Gestores Públicos, como entidad de carácter voluntario y sin ánimo de lucro.

Ensanche 21 Zabalgunea S.A forma parte del Consejo Asesor de Planeamiento del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

### **II. Notas de prensa.**

Ensanche 21 Zabalgunea S.A. realiza una continua labor de transparencia sobre las actividades que desarrolla. En este ejercicio la Sociedad ha elaborado un total de 23 notas de prensa en las que ha informado de los proyectos que han sido aprobados en los diferentes Consejos de Administración, así como de aquellas acciones que ha desempeñado en el ejercicio de sus funciones.

### **III. Web.**

La página WEB de la Sociedad, [www.vitoria-gasteiz.org/Ensanche 21](http://www.vitoria-gasteiz.org/Ensanche21), es otra de las herramientas que Ensanche 21 ha mantenido con el objetivo de garantizar el acceso de la ciudadanía a la información de la manera más rápida, eficaz y veraz a la ciudadanía.

La página WEB contiene además el Portal de Transparencia donde se integra de una manera accesible y directa toda la información de la actividad de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. en los ámbitos que son de mayor interés para la ciudadanía.



## IV. Auzogune

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz cuenta con un Plan de Participación Ciudadana realizado gracias a un proceso en el que colaboran los grupos políticos municipales, personal técnico de todas las áreas municipales y más de 60 asociaciones y entidades ciudadanas.

Los Auzogunes son los órganos estables territoriales de participación que se organizan en las zonas de actuación de los centros cívicos, con la posibilidad de crear mesas/foros/grupos de trabajo específicos que respondan a realidades concretas.

Estos espacios abiertos a los habitantes de cada barrio se convocan de forma periódica, y en ellos se tratan los temas que preocupan a los vecinos y vecinas. Se trata de una herramienta de control de la gestión municipal para la ciudadanía que facilita la difusión e información de los temas de interés fomentando la participación en la toma de decisiones.

En septiembre Ensanche 21 Zabalgunea S.A. participó en el Auzogune de Aldabe para presentar el estado de los trabajos del estudio denominado: "Definición de la arquitectura de agentes intervinientes, compilación de información y propuestas para la gestión avanzada del ecosistema «Casco Histórico» de Vitoria-Gasteiz".

Posteriormente, en octubre, los técnicos de la Sociedad participaron en el Auzogune de Hegoalde-Ariznabarra para presentar el proyecto europeo AGREE y la delimitación de áreas degradadas en Ariznabarra y Adurtza, aprobadas por el Gobierno Vasco.



**SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

## V. Otras acciones.

### **Grupo técnico de trabajo Comisión de Sostenibilidad Energética**

En octubre de 2020 se creó en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la Comisión de Sostenibilidad Energética para dar cumplimiento a la Ley 4/2019 de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.

Esta Ley tiene por objeto el establecimiento de los pilares normativos de la sostenibilidad energética en los ámbitos de las Administraciones Públicas vascas y del sector privado. Mediante este instrumento se pretende implantar medidas para transformar el modelo energético existente basado en los combustibles fósiles por otro más sostenible donde se fomente la implantación de energías renovables.

Ensanche 21 Zabalgunea S.A. forma parte del grupo técnico de trabajo (GTT) que asesora a la Comisión. Desde su creación, durante el año 2020 se han mantenido 3 reuniones para determinar el inventario de inmuebles existentes propiedad del Ayuntamiento, realizar un control de consumos y determinar los planes de acción necesarios para lograr un objetivo de reducción de consumos del 35% en el 2030 y un 60% en el 2050.

### **Actividad pública**

La puesta al servicio de la ciudadanía de los trabajos que se realizan en el seno de esta Sociedad ha sido una de sus prioridades.

Así, en el mes de febrero los técnicos de Ensanche 21 Zabalgunea participaron en las jornadas convocadas por la Asociación de propietarios de Álava para exponer las bases establecidas por su consejo de Administración con relación a la nueva Norma de Rehabilitación.

Posteriormente, en septiembre, en el marco del Master de Urbanismo organizado por el IVAP, se expuso la trayectoria de los 20 años en cuanto a la conformación de los barrios de Salburua y Zabalgana, así como la nueva andadura de la Sociedad en lo relativo a la Regeneración, Eco-rehabilitación y Vitalización de los barrios declarados como área Degradada.

Por otro lado, se han mantenido varias entrevistas en los medios de comunicación, a través de las cuales se ha acercado a la audiencia las novedades y grado de desarrollo de los diferentes proyectos de la Sociedad.



**8.**

**Cuentas  
anuales.**

## Balance a 31 de diciembre de 2020.

Activo	Notas	2020	2019
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		2.655.294,02	4.048.300,89
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	6	3.152,30	6.067,79
5. Aplicaciones informáticas		3.152,30	6.067,79
<b>II. Inmovilizado material</b>	5	1.748.959,34	1.808.147,87
1. Terrenos y construcciones		1.746.506,14	1.804.211,16
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.453,20	3.936,71
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	7	903.182,38	2.234.085,23
1. Terrenos y construcciones		903.182,38	2.234.085,23
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		204.292.345,23	192.552.277,80
<b>II. Existencias</b>	11	197.965.047,04	182.980.347,91
1. Terrenos rústicos		10.943.550,01	10.943.550,01
2. Solares urbanizables		103.262.318,52	60.948.540,58
3. Solares e inmuebles en curso		58.574.255,73	76.739.214,47
4. Solares e inmuebles terminados		25.184.922,78	34.349.042,85
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	8.1)	3.712.113,10	7.519.468,14
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.498.848,44	7.441.255,51
3. Personal		9.270,77	16.467,32
4. Deudores varios		888.630,33	57.648,53
5. Activos por impuesto corriente		0,00	8,71
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		315.363,56	4.088,07
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	8.1)	525.454,10	1.237.548,33
2. Créditos a empresas		20.383,49	172.162,14
5. Otros activos financieros		505.070,61	1.065.386,19
<b>VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		2.089.730,99	814.913,42
1. Tesorería		2.089.730,99	814.913,42
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		206.947.639,25	196.600.578,69

Patrimonio neto y pasivo	Notas	2020	2019
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		174.700.843,84	157.642.586,12
<b>A-1) Fondos propios</b>	10	174.464.986,43	157.406.728,71
<b>I. Capital</b>		126.849.000,00	146.301.000,00
1. Capital escriturado		126.849.000,00	146.301.000,00
<b>III. Reservas</b>		13.535.863,02	13.934.888,29
1. Legal y estatutarias		13.535.863,02	13.535.863,02
2. Otras reservas		0,00	399.025,27
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		-8.477.252,29	0,00
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		-8.477.252,29	0,00
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>		42.557.375,70	-2.829.159,58
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	12	235.857,41	235.857,41
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		20.944.217,02	25.744.064,68
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	8.b)	20.809.233,57	25.744.064,68
2. Deudas con entidades de crédito		14.217.067,08	16.002.804,26
5. Otros pasivos financieros		6.592.166,49	9.741.260,42
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>		134.983,45	0,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		11.302.578,39	13.213.927,89
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	9	573.934,87	1.631.455,20
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	8.2)	7.612.374,68	2.116.352,29
2. Deudas con entidades de crédito		3.785.947,18	1.785.828,37
5. Otros pasivos financieros		3.826.427,50	330.523,92
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p</b>	8.2)	0,00	2.780.000,00
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	8.2)	3.060.482,17	6.602.440,40
1. Proveedores		766.364,35	2.070.707,64
3. Acreedores varios		1.815.644,65	3.952.646,80
4. Personal		10.551,92	9.804,11
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		467.771,25	569.281,85
7. Anticipos de clientes		150,00	0,00
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		55.786,67	83.680,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		206.947.639,25	196.600.578,69

## Cuenta de pérdidas y ganancias ejercicio 2020.

	Notas	2020	2019
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	13.1)	3.973.501,56	2.775.694,51
a) Ventas		3.973.501,56	2.775.694,51
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		-2.175.893,48	-428.633,53
<b>4. Aprovisionamientos</b>	13.3)	12.485,16	-2.327.121,79
a) Compra de inmuebles terminados		-101.942,76	-633.678,76
b) Consumos de urbanizaciones		130.054,02	-392.825,39
c) Deterioro de Valor		-15.626,10	-38.837,73
d) Variación de existencias		0,00	-1.261.779,91
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	13.2)	359.760,76	295.672,53
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		213.406,22	295.672,53
b) Subvenciones de explotación		146.354,54	0,00
<b>6. Gastos de personal</b>	13.4)	-1.025.735,69	-1.060.709,15
a) Sueldos, salarios y asimilados		-777.751,59	-800.381,43
b) Cargas sociales		-247.984,10	-260.327,72
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	13.3)	-1.753.962,07	-1.705.687,60
a) Servicios exteriores		-799.850,43	-471.123,79
b) Tributos		-835.650,43	-539.487,95
c) Pérdidas por operaciones comerciales		0,00	-168.049,92
d) Otros gastos de gestión		-118.461,21	-527.025,94
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>		-111.990,12	-203.004,86
<b>9. Imputación de subvenciones, donaciones y legados de capital</b>		0,00	101,09
<b>12. Otros resultados</b>		43.494.119,01	13.901,07

	Notas	2020	2019
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		42.772.285,13	-2.639.787,73
<b>12. Ingresos financieros</b>		454,63	729,02
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		454,63	729,02
b.2) De terceros		454,63	729,02
<b>13. Gastos financieros</b>		-215.364,06	-190.100,87
c) Por deudas con terceros		-215.364,06	-190.100,87
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO</b>		-214.909,43	-189.371,85
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		42.557.375,70	-2.829.159,58
<b>17. Impuesto sobre beneficios</b>		0,00	0,00
<b>A.4. RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		42.557.375,70	-2.829.159,58
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>18. Resultado ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>		0,00	0,00
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		42.557.375,70	-2.829.159,58



**Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente al ejercicio terminado el 31.12.2020.**

Estado de ingresos y gastos reconocidos	2020	2019
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	42.557.375,70	-2.829.159,58
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
<b>I. Por valoración instrumentos financieros</b>	0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta	0,00	0,00
2. Otros ingresos / gastos	0,00	0,00
<b>II. Por cobertura de flujos de efectivo</b>	0,00	0,00
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	0,00	0,00
<b>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes</b>	-7.525.671,14	103.249,14
<b>V. Efecto impositivo</b>	0,00	0,00
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	-7.525.671,14	103.249,14
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
<b>VI. Por valoración de instrumentos financieros</b>	0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta	0,00	0,00
2. Otros ingresos / gastos	0,00	0,00
<b>VII. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	0,00	0,00
<b>VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	0,00	0,00
<b>IX. Efecto impositivo</b>	0,00	0,00
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	0,00	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	35.031.704,56	-2.725.910,44

## Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31.12.2020.

	Capital Escriturado	Reserva Legal
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2018</b>	146.301.000,00	13.535.863,02
<b>I. Ajustes por cambios de criterio 2018</b>	0,00	0,00
<b>II. Ajustes por errores 2018</b>	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019</b>	146.301.000,00	13.535.863,02
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	0,00	0,00
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	0,00	0,00
1. Aumentos de Capital	0,00	0,00
4. Distribución de dividendos	0,00	0,00
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2019</b>	146.301.000,00	13.535.863,02
<b>I. Ajustes por cambios de criterio 2019</b>	0,00	0,00
<b>II. Ajustes por errores 2019</b>	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020</b>	146.301.000,00	13.535.863,02
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	0,00	0,00
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	-19.452.000,00	0,00
2. Reducciones de capital	-19.452.000,00	0,00
4. Distribución de dividendos	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2020</b>	126.849.000,00	13.535.863,02

Reservas Voluntarias	Resultado del ejercicio	Subvenciones de Capital	TOTAL
4.453.714,46	-4.157.938,33	235.857,41	160.368.496,56
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
4.453.714,46	-4.157.938,33	235.857,41	160.368.496,56
103.249,14	-2.829.159,58	0,00	-2.725.910,44
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
-37.373,45	0,00	0,00	-37.373,45
-4.157.938,33	4.157.938,33	0,00	0,00
399.025,27	-2.829.159,58	235.857,41	157.642.586,12
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
399.025,27	-2.829.159,58	235.857,41	157.642.586,12
-7.525.671,14	42.557.375,70	0,00	35.031.704,56
-235.105,15	0,00	0,00	-17.973.446,84
0,00	0,00	0,00	-19.452.000,00
-235.105,15	0,00	0,00	-235.105,15
1.713.658,31	0,00	0,00	1.713.658,31
-2.829.159,58	2.829.159,58	0,00	0,00
-10.190.910,60	42.557.375,70	235.857,41	174.700.843,84

## Estado de flujos de efectivo correspondiente Al ejercicio terminado el 31.12.2020.

	2020	2019
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.296.377,46</b>	<b>1.342.137,39</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>42.557.375,70</b>	<b>-2.829.159,58</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>-42.469.075,94</b>	<b>1.112.290,05</b>
a) Amortización del inmovilizado	111.990,12	203.004,86
b) Correcciones valorativas por deterioro	134.087,31	733.913,59
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	0,00	-101,09
g) Ingresos financieros	-564.510,84	-729,02
h) Gastos financieros	215.364,06	190.100,87
k) Otros ingresos y gastos	-42.366.006,59	-13.899,16
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>1.422.987,13</b>	<b>3.248.378,77</b>
a) Existencias	2.878.686,44	1.037.267,34
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	7.027.355,04	1.406.812,08
c) Otros activos corrientes	712.094,23	1.254.703,76
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	-6.046.054,65	-450.404,41
f) Otros activos y pasivos no corrientes	-3.149.093,93	0,00
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-214.909,43</b>	<b>-189.371,85</b>
a) Pagos de intereses	-215.364,06	-190.100,87
c) Cobros de intereses	454,63	729,02
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-836,37</b>	<b>-1.500,00</b>
<b>6. Pagos por inversiones</b>	<b>-836,37</b>	<b>-1.500,00</b>
b) Inmovilizado Material	-836,37	-1.500,00

	2020	2019
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	-20.723,52	-1.812.848,59
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
<b>10. Cobros y pagos por de instrumentos de pasivo financiero</b>	214.381,63	-1.812.848,59
a) Emisión	214.381,63	-1.812.848,59
2. Deudas con entidades de crédito	214.381,63	-1.812.848,59
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrum. de patrimonio</b>	-235.105,15	0,00
a) Dividendos	-235.105,15	0,00
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	0,00	0,00
<b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	1.274.817,57	-472.211,20
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	814.913,42	1.287.124,62
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.089.730,99	814.913,42

