



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

O.3 ENSANCHE 21 S.A
21 ZABALGUNEA S.A



MEMORIA RESUMEN DE CRITERIOS APLICADOS EN LA ELABORACION DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO 2025 DE LA SOCIEDAD URBANISTICA MUNICIPAL DE VITORIA – GASTEIZKO UDAL HIRIGINTZA ELKARTEA, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A.

1. PRESUPUESTO DE GASTOS

El Presupuesto de Gastos para el ejercicio 2025 sufre un importante incremento, derivado fundamentalmente de la obligación de reurbanizar las áreas de Salburua y Zabalgana para cumplir los compromisos derivados del Plan de Equipamiento y Vivienda del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, manteniendo las inversiones e incrementando la actividad rehabilitadora.

Las labores de gestión de Ayudas a la Rehabilitación, incrementadas por el nombramiento con Entidad Colaboradora de la gestión de los Fondos Next Generation, por parte del Gobierno Vasco, implican la contratación de personal para la implantación de Oficinas de Proximidad, con el consiguiente aumento en el gasto de personal y en el gasto corriente.

El resumen de las grandes partidas del presupuesto de gastos es el siguiente:

PARTIDA	PRESUPUESTO 2024	PRESUPUESTO 2025	EVOLUCIÓN %
GASTOS DE PERSONAL	1.943.000,00	1.965.000,00	1,13%
GASTO CORRIENTE	2.080.000,00	2.322.000,00	11,63%
GASTOS FINANCIEROS	710.000,00	400.000,00	-43,66 %
INVERSIONES	10.000.000,00	9.810.000,00	-1,90%
TRANSFERENCIAS (AYUDAS)	3.772.077,87	5.950.000,00	57,74%
PASIVOS FINANCIEROS	1.540.000,00	1.538.461,62	-0,10%
TOTAL GASTOS	20.045.077,87	21.985.461,62	9,68%

- ◇ Los gastos de personal se calculan en función de la plantilla prevista, de las previsiones de los importes de remuneraciones (incremento previsto del 2%) y de la aplicación de los gastos sociales recogidos en el convenio Colectivo. La plantilla se ve incrementada por la implantación de oficinas de proximidad para la gestión de los diferentes fondos de Ayudas a la Rehabilitación, tanto del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz como del Gobierno Vasco.
- ◇ Se ha considerado la evolución de los gastos corrientes reflejados en los últimos ejercicios.
- ◇ Se debe hacer frente a las deudas con entidades financieras, que tendrá la Sociedad tras la incorporación de nuevos créditos que ayuden a financiar las obras de reurbanización de las Areas de Salburua y Zabalgana.
- ◇ Se ha contemplado un aumento de las inversiones debido a la previsión de inicio del proceso de reurbanización de Salburua y Zabalgana.
- ◇ No se han contemplado partidas de ayudas a la rehabilitación puesto que la gestión presupuestaria de las mismas se realiza desde el Departamento de Modelo de ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente, del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, correspondiendo a esta Sociedad la gestión administrativa de las mismas.

El resumen de inversiones previstas para el ejercicio 2025 es el siguiente:

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2025
Rehabilitación de inmuebles propios	1.650.000,00
Urbanizaciones por redensificación	8.000.000,00
Renovación sistema informático. Administración digital	110.000,00
Mobiliario	50.000,00
TOTAL INVERSIONES	9.310.000,00

PRESUPUESTO DE INGRESOS

La estimación global del capítulo de ingresos es la siguiente:

PARTIDA	PRESUPUESTO 2024	PRESUPUESTO 2025	EVOLUCIÓN %
INGRESOS FINANCIEROS	300,00	15.000,00	4.900,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	400.000,00	300.000,00	-25,00%
INGRESOS PATRIMONIALES	280.000,00	300.000,00	7,14%
ENAJENACION DE INVERSIONES	14.742.700,00	13.920.461,62	-5,58%
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	4.622.077,87	7.450.000,00	61,18%
TOTAL INGRESOS	20.045.077,87	21.985.461,62	9,68%

- ◇ La evolución de los ingresos financieros de los últimos ejercicios unido a una tesorería fuerte, hace suponer un incremento sustancial de los ingresos financieros.
- ◇ Las transferencias corrientes se verán incrementadas por la ejecución de encargos de colaboración tanto con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz como con el Gobierno Vasco.
- ◇ La evolución de los ingresos patrimoniales de los últimos años hace prever un incremento contenido de los mismos.
- ◇ La evolución del mercado inmobiliario unida a la modificación de la Orden de precios máximos de Viviendas de Protección invita a estimar un mantenimiento de los ingresos por enajenación de inversiones, que permitan hacer frente a los retos de inversión del ejercicio.
- ◇ Las transferencias de capital tienen un incremento sustancial como consecuencia del compromiso del Ayuntamiento con la Rehabilitación y Regeneración urbana. Sin embargo, los ingresos por subvenciones para ayudas a la rehabilitación han sido detraídas del presupuesto, puesto que la gestión presupuestaria se realiza desde el Departamento de Modelo de ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente, del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz
- ◇ En caso de que se produzca una falta de ingresos por venta de inmuebles haría falta incrementar el endeudamiento a corto plazo.



Presupuesto Municipal 2025 / 2025eko Udal Aurrekontua
O.3.1.ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2025		
S.U.M. ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A.		
PRESUPUESTO DE GASTOS	PPTO 2024	PROYECTO 2025
Cap 1 Gastos de personal	1,943,000.00	1,965,000.00
13 Retribuciones del personal	1,493,000.00	1,495,000.00
16 Gastos Sociales	450,000.00	470,000.00
Cap 2 Adquisición de Bienes y Servicios	2,080,000.00	2,322,000.00
21 Mantenimiento y Conservación	300,000.00	320,000.00
22 Suministros y servicios	460,000.00	480,000.00
22 Observatorio Municipal de vivienda	20,000.00	22,000.00
22 Tributos	1,300,000.00	1,500,000.00
Cap 3 Gastos financieros	710,000.00	400,000.00
31 Intereses préstamo Kutxabank	560,000.00	400,000.00
32 Intereses línea crédito c/p	150,000.00	0.00
Cap 6 Inversiones reales	10,000,000.00	9,810,000.00
60 Rehabilitaciones edificios propios	1,350,000.00	1,650,000.00
61 Urbanizaciones	8,500,000.00	8,000,000.00
62 Funcionamiento del servicio	150,000.00	160,000.00
Cap 7 Gastos subvenciones y Ayudas	3,772,077.87	5,950,000.00
73.1 Ayudas a la rehabilitación	1,550,000.00	4,450,000.00
73.2 Ayudas rehabilitacion integral Zaramaga	1,500,000.00	1,500,000.00
73.3 Ayudas monitorización edificios Zaramaga	559,765.37	0.00
73.4 Ayudas comunid. energéticas Zaramaga	162,312.50	0.00
Cap 9 Pasivos financieros	1,540,000.00	1,538,461.62
93 Préstamo Kutxabank	1,540,000.00	1,538,461.62
PRESUPUESTO DE GASTOS	20,045,077.87	21,985,461.62



Presupuesto Municipal 2025 / 2025eko Udal Aurrekontua
O.3.1.ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.

PRESUPUESTO DE INGRESOS		PPTO 2024	PROYECTO 2025
Cap 3 Ingresos financieros		300.00	15,000.00
Art.3 Intereses de cuentas y depósitos		300.00	15,000.00
Cap 4 Transferencias corrientes		400,000.00	300,000.00
41 Del GOVA gestión fondos Next Generation EU		400,000.00	300,000.00
42 Del Ayto gestión encargos medio propio		0.00	0.00
Cap 5 Ingresos Patrimoniales		280,000.00	300,000.00
54 Rentas de bienes inmuebles		280,000.00	300,000.00
59 Otros ingresos patrimoniales		0.00	0.00
Cap 6 Enajenación de Inversiones reales		14,742,700.00	13,920,461.62
60 De existencias		14,742,700.00	13,920,461.62
Cap 7 Transferencias de capital		4,622,077.87	7,450,000.00
73.1 Ayudas a la rehabilitación		1,550,000.00	4,450,000.00
73.2 Ayudas rehabilitacion integral Zaramaga		1,500,000.00	1,500,000.00
73.3 Ayudas monitorización edificios Zaramaga		559,765.37	0.00
73.4 Ayudas comunid. energéticas Zaramaga		162,312.50	0.00
73.5 Subv. Ayto Observatorio municipal vivienda		0.00	0.00
73.6 Subv. Rehabilitación parque municipal vivienda		850,000.00	1,500,000.00
PRESUPUESTO DE INGRESOS		20,045,077.87	21,985,461.62



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	PTTO 2024	PROYECTO 2025
Operaciones Continuas		
Importe neto de la cifra de negocios	14,742,700.00	13,920,461.62
Ventas	14,742,700.00	13,920,461.62
Prestación de servicios	0.00	0.00
Variaciones de existencias	-469,890.00	-94,323.13
Trabajos realizados para el activo	0.00	0.00
Aprovisionamientos	-9,850,000.00	-9,650,000.00
Consumo de mercaderías	-9,850,000.00	-9,650,000.00
Otros ingresos de explotación	680,000.00	600,000.00
Ingresos accesorios y de gestión	680,000.00	600,000.00
Gastos de Personal	-1,493,000.00	-1,495,000.00
Sueldos, salarios y asimilados	-1,493,000.00	-1,495,000.00
Cargas Sociales	-450,000.00	-470,000.00
Otros gastos de explotación	-2,080,000.00	-2,322,000.00
Servicios exteriores	-780,000.00	-822,000.00
Tributos	-1,300,000.00	-1,500,000.00
Otros gastos de gestión	0.00	0.00
Amortización del inmovilizado	-500,000.00	-450,000.00
Resultado de explotación	1,029,810.00	509,138.49
Ingresos financieros	300.00	15,000.00
De otros instrumentos financieros	300.00	15,000.00
Gastos financieros	-710,000.00	-400,000.00
Por deudas con terceros	-710,000.00	-400,000.00
Resultado financiero	-709,700.00	-385,000.00
Resultado antes de impuestos	320,110.00	124,138.49
Impuesto sobre beneficios	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	320,110.00	124,138.49



BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO	2024	2025
Activo no corriente	3,826,073.57	3,734,408.86
Inmovilizado intangible	370,000.00	380,000.00
Patentes, licencias y marcas	0.00	0.00
Aplicaciones informáticas	370,000.00	380,000.00
Inmovilizado material	1,495,687.75	1,416,164.20
Terrenos y construcciones	1,400,387.62	1,325,675.50
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	95,300.13	90,488.70
Inmovilizado en curso	0.00	0.00
Inversiones inmobiliarias	1,960,385.82	1,938,244.66
Inversiones financieras a largo plazo	0.00	0.00
Participaciones a largo plazo	0.00	0.00
Activo corriente	192,651,863.12	200,379,512.78
Activos no corrientes mantenidos para la venta		
Existencias	185,736,291.83	184,614,249.94
Comerciales	1,506,251.59	168,725,816.43
Materias primas	184,230,040.24	15,888,433.51
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6,078,707.01	9,411,097.60
Clientes	5,682,435.77	9,091,141.03
Anticipos a proveedores	132,854.29	86,225.40
Deudores varios	187,368.43	169,842.73
Activos por impuesto corriente	76,048.52	63,888.44
Inversiones financieras a corto plazo	51,169.78	35,949.99
Créditos a empresas	24,685.12	26,487.66
Imposiciones y depósitos	26,484.66	9,462.33
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	785,694.50	6,318,215.25
Tesorería	785,694.50	6,318,215.25
Otros activos líquidos equivalentes	0.00	
TOTAL ACTIVO	196,477,936.69	204,113,921.64

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2024	2025
Patrimonio Neto	173,580,673.14	174,522,326.49
Fondos Propios	173,580,673.14	174,522,326.49
Capital	124,773,000.00	124,773,000.00
Reservas	48,487,563.14	49,625,188.00
Resultado de ejercicios anteriores	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	320,110.00	124,138.49
Subvenciones, donaciones y legados	0.00	0.00
Pasivo no corriente	3,746,389.55	12,453,211.67
Otras Provisiones		
Deudas a largo plazo	-3,077,976.00	6,153,846.12
Anticipos recibidos a largo plazo	6,824,365.55	6,299,365.55
Pasivo corriente	19,150,874.00	17,138,383.48
Provisiones a corto plazo	73,515.88	73,515.88
Deudas a corto plazo	1,540,000.00	1,538,461.62
Deudas con entidades de crédito	1,540,000.00	1,538,461.62
Otros pasivos financieros	0.00	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	17,537,358.12	15,526,405.98
Proveedores	16,673,391.38	14,682,113.54
Acreeedores varios	427,714.90	385,667.11
Personal	0.00	0.00
Pasivos por impuesto corriente	436,251.84	458,625.33
Otras deudas con Administraciones Públicas	0.00	0.00
Anticipos de clientes	0.00	0.00
TOTAL PASIVO	196,477,936.69	204,113,921.64



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	2024	PROYECTO 2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	320,110.00 €	124,138.49 €
2. Ajustes del resultado	1,210,000.00 €	850,000.00 €
a) Amortización del inmovilizado (+)	500,000.00 €	450,000.00 €
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		
c) Variación de provisiones (+/-)		
d) Imputación de subvenciones (-)		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)		
h) Gastos financieros (+)	710,000.00 €	400,000.00 €
i) Diferencias de cambio (+/-)		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		
3. Cambios en el capital corriente	13,514,328.69 €	6,905,179.18 €
a) Existencias (+/-)	-391,515.00 €	-1,122,041.89 €
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	-558,528.50 €	6,016,268.93 €
c) Otros activos corrientes (+/-)		
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	14,464,372.19 €	2,010,952.14 €
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-710,000.00 €	-385,000.00 €
a) Pagos de intereses (-)	-710,000.00 €	-400,000.00 €
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)		15,000.00 €
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	0.00 €	0.00 €
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	14,334,438.69 €	7,494,317.66 €
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	0.00 €	0.00 €
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Unidad de negocio		
h) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones (+)	0.00 €	101,664.71 €
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		



	2024	PROYECTO 2025
<i>c) Inmovilizado material</i>		79,523.55 €
<i>d) Inversiones inmobiliarias</i>		22,141.16 €
<i>e) Otros activos financieros</i>		
<i>f) Activos no corrientes mantenidos para venta</i>	0.00 €	0.00 €
<i>g) Unidad de negocio</i>		
<i>h) Otros activos</i>		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	0.00 €	101,664.71 €
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	0.00 €	0.00 €
<i>a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)</i>		
<i>b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)</i>		
<i>c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)</i>		
<i>d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)</i>		
<i>e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)</i>	0.00 €	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-13,718,099.34 €	-2,063,461.62 €
<i>a) Emisión</i>	0.00 €	0.00 €
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		
4. Deudas con características especiales (+)		
5. Otras deudas (+)		
<i>b) Devolución y amortización de</i>	-13,718,099.34 €	-2,063,461.62 €
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-12,115,780.26 €	-1,538,461.62 €
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		
4. Deudas con características especiales (-)		
5. Otras deudas (-)	-1,602,319.08 €	-525,000.00 €
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrim	0.00 €	0.00 €
<i>a) Dividendos (-)</i>		
<i>b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)</i>		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	-13,718,099.34 €	-2,063,461.62 €
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	0.00 €	
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	616,339.35 €	5,532,520.75 €
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	169,355.15 €	785,694.50 €
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	785,694.50 €	6,318,215.25 €



INVERSIONES 2025

Art.	PROYECTO	2024	PROYECTO 2025
60.2	Rehabilitacion parque de viviendas municipal	1,350,000.00	1,650,000.00
61	Urbanizaciones	8,500,000.00	8,000,000.00
62	Renovación sistema informático. Administración digital	100,000.00	110,000.00
	Mobiliario y material informático	50,000.00	50,000.00
	TOTAL	10,000,000.00	9,810,000.00



ESTADO DE LA DEUDA A 31-12-2023 Y PREVISIÓN DE SU EVOLUCIÓN EN EL EJERCICIO 2025

DEUDA VIVA PREVISTA POR OPERACIONES DE PRÉSTAMO A LARGO PLAZO A 31-12-2024	9,230,769.36
FORMALIZACIÓN Y DISPOSICIONES DE PTMOS. A L/P PREVISTAS PARA EL AÑO 2025	
AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS A L/P. PREVISTA PARA 2025	-1,538,461.62
DEUDA VIVA PREVISTA POR OPERACIONES DE PRÉSTAMO A LARGO PLAZO A 31-12-2025	7,692,307.74

RESUMEN CARGA FINANCIERA PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2025

ARTICULO 31. INTERESES DEUDA A LARGO PLAZO	
1.1 Intereses del préstamo Kutxabank año 2015	400,000.00
Total	400,000.00
ARTICULO 3.2. DEUDA A CORTO PLAZO	
1.1 Intereses de Operaciones de Tesorería a C/P	0.00
Total	0.00
ARTICULO 9.1. AMORTIZACION PMOS.	
1.1 Amortización del principal préstamo Kutxabank año 2015	1,538,461.62
Total	1,538,461.62



REMUNERACIONES 2025

PUESTO	2024		2025	
	Nº	IMPORTE	Nº	IMPORTE
Gerente	1	83,000.00	1	86,000.00
Dirección	3	225,000.00	4	300,000.00
Técnicos Superiores	9	450,000.00	7	350,000.00
Técnicos Medios	3	135,000.00	3	135,000.00
Técnicos de Gestión	2	90,000.00	2	93,000.00
Administrativos	9	324,000.00	9	334,000.00
Antigüedad		136,000.00		145,000.00
Dietas Consejeros		10,000.00		10,000.00
Elkarkidetzta		35,000.00		37,000.00
Otras contingencias		5,000.00		5,000.00
TOTAL	27	1,493,000.00	26	1,495,000.00
Gastos sociales		450,000.00		470,000.00
TOTAL		1,943,000.00		1,965,000.00