

INFORME DE GESTION: PROMOSA EJERCICIO 2021

N.I.F: A 95131447

Denominación social: Promoción Económica de Ermua, S.A.

Antecedentes

La Sociedad Pública Promoción Económica de Ermua S.A.U, PROMOSA es creada por el Ayuntamiento de Ermua como instrumento para desarrollar su política de promoción económica en el municipio de Ermua.

En el municipio de Ermua resulta patente la existencia de una demanda de locales para uso industrial o terciario, cuya necesidad no encuentra, sin embargo, una respuesta razonable en el mercado inmobiliario, no solo en lo referente al precio de éstos en el mercado actual, sino, principalmente, en la insuficiencia del número de locales susceptibles de ser ofrecidos en el mercado para uso industrial o terciario.

Esta problemática tiene, en general, y en Ermua en particular, una relación directa con el problema de la escasez de suelo.

Esta escasez produce por un mecanismo simple de mercado el crecimiento desmesurado del precio del suelo, que llega a repercutir en algunos casos hasta el 40% del precio total.

Esta dificultad, que se plantea a todas las administraciones que pretendan realizar promoción pública de activos industriales con un claro interés social, debe soslayarse mediante el empleo de los medios necesarios tendentes a obviar los sobrepuestos especulativos que intervienen el mercado a cargo de la iniciativa privada, que en este sentido se muestra incapaz de resolver el problema dando la respuesta que demandan los promotores de actividades económicas, así como para ofrecer locales y espacios adecuados donde aquellos puedan desarrollar su actividad empresarial.

Así, se presenta como ineludible la necesidad de la actuación directa de la administración en la promoción, habilitación, en su caso, y venta de locales industriales en una actuación que ya reviste caracteres de urgencia.

Esta situación obliga al Ayuntamiento, como institución representativa de los intereses de la comunidad vecinal a la que sirve, a abordar la cuestión con realismo, pero también con la ilusión y la energía precisa para exponer y sacar adelante un plan que permita poner en el mercado inmobiliario una oferta suficiente para frenar el proceso de traslado a otros municipios de posibles actividades industriales instaladas, en su caso, o que favorezca su instalación, tratándose de nuevas actividades.

Es una clara vocación municipal el proporcionar a la iniciativa privada los condicionantes necesarios para promover el desarrollo económico y empresarial, así como el fomento del empleo, posibilitando suelo industrial, y locales industriales o comerciales. Asimismo, corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para hacer efectivo el desarrollo económico del territorio al que extienden su jurisdicción. La materialización de este principio, más allá de las meras declaraciones de intenciones, conlleva notables dificultades de todo tipo, principalmente de carácter económico, lo que en nuestro caso nos obliga a afrontar este reto desarrollando los esfuerzos organizativos, económicos y humanos que sean precisos.

En consecuencia, se constituye PROMOSA el 26 de diciembre de 2000 con un capital social de 150.000.000 ptas. totalmente suscrito por el Ayuntamiento de Ermua como único accionista y con el objeto social de realizar la adquisición, transformación y transmisión de toda clase de bienes y activos que redunden en el desarrollo económico del municipio de Ermua, a través de la promoción y oferta de suelo para actividades industriales o terciarias.

El Ayuntamiento de Ermua aprobaba en sesión plenaria dos operaciones inmobiliarias para que fueran desarrolladas por PROMOSA una vez constituidas: la adquisición del edificio de la Antigua Monroe para posibilitar la reubicación de empresas que se encuentren situadas en el casco urbano, por medio de su acondicionamiento y posterior venta a empresas interesadas; y, en segundo lugar, la adquisición del edificio de la empresa Herramientas Ermua para posibilitar la ejecución del sector residencial SSU-1 Abeletxe de gran interés para el desarrollo urbanístico municipal, realojando esta empresa en el edificio de la Antigua Monroe.

Con objeto de cubrir las necesidades financieras de ambas operaciones, PROMOSA suscribe el 27 de diciembre de 2000 un crédito con una entidad financiera por importe de 450 millones de pesetas con 2 años de carencia y otros 10 de amortización subrogable sin comisión de cancelación, con un interés del EURIBOR más 0,4 (una revisión anual) y una comisión de apertura de 0,375%.

El 28 de diciembre de 2000 PROMOSA formaliza la adquisición del edificio de la Antigua Monroe a la empresa propietaria del inmueble Tenneco Automotive S.A. por un importe de 370 millones de pesetas, abonándose a la firma 200 millones y el resto en el plazo de un año.

El consejo de PROMOSA acordó a finales de 2000 informar al I.H.O.B.E. de la situación de contaminación del subsuelo del edificio de la Antigua Monroe. Este organismo cuestionó la no necesidad de demolición del edificio para realizar las labores de descontaminación, por lo que se retrasó la contratación de los proyectos técnicos para la rehabilitación hasta la confirmación del I.H.O.B.E. de que la demolición no sería necesaria. Este hecho produjo un retraso sobre el calendario inicial de las obras de rehabilitación de tres meses.

Se llevan a cabo diferentes actuaciones para proceder a la descontaminación del suelo del edificio de la Monroe, para lo cual se aprueba en el Consejo de Administración de 12 de marzo de 2001, por una parte, confiar al técnico de I.H.O.B.E, Javier Castillo, la dirección de los trabajos de investigación y descontaminación del suelo del edificio de la Monroe, si bien la contratación de

estos trabajos a empresas contratistas corresponderá a PROMOSA y, por otra parte, la contratación a la empresa LABEIN, sugerida por el I.H.O.B.E, para la realización de un “Estudio complementario de la contaminación del suelo de la factoría Tenneco Automotive, situada en Ermua (Bizkaia): Análisis de la información previa disponible y diseño de los planteamientos de las investigaciones a realizar”.

Asimismo, se informa al Consejo de Administración de la conveniencia de que sea el Ayuntamiento de Ermua quien contrate y ejecute las obras de descontaminación del edificio y parcela de la antigua Monroe, para que gracias al convenio que tiene firmado con el I.H.O.B.E, pueda acceder a las ayudas contempladas en su programa de ayudas para Ayuntamientos para descontaminación de suelos.

Finalmente, en el mes de septiembre de 2001, se firma un convenio por parte del Ayuntamiento de Ermua y el I.H.O.B.E.

Durante el ejercicio de 2002 se concluyeron las obras de descontaminación del edificio, según lo planificado.

Las ventas de locales de la primera y segunda fase se planificaron para los meses de noviembre y diciembre de 2001, pero no pudieron ser materializadas, ya que la notaría que preparaba las pertinentes escrituras y demás documentaciones necesarias no pudo cumplir con sus compromisos por traslado de su titular en el mes de noviembre de 2001.

Durante el ejercicio 2002, se vendieron locales que representaban, según la división de la propiedad horizontal, un 58,16% del edificio.

Durante el ejercicio 2001, se llevó a cabo la contratación de los proyectos y de las obras, tanto de accesos como de rehabilitación del edificio antiguo de la Monroe, siendo finalizadas dichas obras en octubre de 2002.

Se produce la adjudicación del concurso abierto para la ejecución de los trabajos descritos en el proyecto de aparcamientos en cubiertas del edificio de la Antigua Monroe, a la empresa Construcciones Bikani, S.L por un precio 335.461,97 euros, aprobado por el Consejo de Administración el 24 de abril de 2002. Las mismas finalizaron en octubre de 2002.

Se produce la adjudicación del concurso abierto para la elaboración del proyecto de ejecución, control de calidad y seguridad y salud, dirección de la obra, y ejecución de la instalación de un muro cortina en la fachada principal del edificio de la antigua Monroe, a la empresa Vidrio en Fachada, S.A. por 350.390,00 euros, aprobado por el Consejo de Administración el 24 de abril de 2002. Las mismas finalizaron en octubre de 2002, resolviendo los problemas de humedad detectados en la fachada principal..

Se tomó el acuerdo de prorrogar el servicio de asesoría y auditoría a BSK Bask Consulting, hasta diciembre de 2004. Dicho acuerdo fue adoptado en Consejo de Administración de 23 de octubre de 2002.

Se ha tomado, así mismo, el acuerdo de adjudicar la contratación de una cuenta de crédito con la B.B.K de 721.214,00 euros, de entre todas las ofertas presentadas. Dicho acuerdo se adopta por el Consejo de Administración de 23 de octubre de 2002.

Durante el primer trimestre de 2003 se realizó la división horizontal de las superficies de aparcamientos en las cubiertas del edificio Zearreko Buelta, que permitió la venta de las parcelas de aparcamiento a los propietarios de locales.

En el mes de marzo se inició contacto con la empresa OSATU, S.Coop. situada en Berriz, que se dedica a la fabricación de aparatos de electromedicina, con importante valor añadido. Dado el interés estratégico de esta actividad para el municipio, Promosa realizó un acuerdo con la citada empresa para garantizar su traslado al edificio Zearreko Buelta. Mediante un contrato entre Promosa y Osatu, S.Coop, la primera se comprometió a aumentar la superficie en los paneles establecidos en el edificio para la publicidad reservada a dicha empresa, la gestión de la redacción, dirección del proyecto y coordinación de las obras de acondicionamiento de los locales, así como la redacción del proyecto de actividad y solicitudes de licencia de obras y de actividad respectivas. Correspondiendo a Osatu, S.Coop. se comprometió a abonar una cantidad establecida a Promosa por todos estos servicios.

Durante el ejercicio 2003, se vendieron los locales L3, L3', L12, L12', L15, L23, L24, L25, L8, L13 y L14, que conjuntamente con los 94 aparcamientos vendidos representan, según la división de la propiedad horizontal, un 29,247% del edificio, quedando por vender existencias de locales y aparcamientos que representan un 12,593% del edificio, concretamente, los locales L6 (922 m²u), L9 (713 m²u), L21 (131 m²u), L22 (131 m²u) y 20 aparcamientos de 15 m²u.

Se atendieron a 21 nuevos potenciales clientes que están interesados en la compra de locales industriales en la mayoría de los casos.

Se atendieron quejas por defectos de las obras en el Edificio Zearreko Buelta. El sistema de restricción de accesos a las plantas superiores del edificio, constituido por placas de fibrocemento, no funcionó correctamente por lo que se proyecta y se encarga un sistema basado en la limitación de tamaño de vehículos.

Como parte interesada en el conflicto por la servidumbre de paso entre los propietarios del edificio Zearreko Buelta y una nueva promoción adyacente realizada por Mendilur, S.L., se ha realizado la asistencia técnica en la mediación entre ambas partes, evitando el traslado del problema a los tribunales ordinarios de justicia.

Promoción Económica de Ermua, S.A, formaliza con fecha 30 de junio de 2003 la escritura pública de compra del edificio y parcela de la antigua Zubi Ondo en la calle Izelaieta, a su anterior propietaria la empresa Herramientas Ermua, S.L.L. Dicha adquisición se realiza asumiendo Promosa la gestión de la potencial contaminación existente en la ruina industrial y el subsuelo. En la misma fecha, Promosa vende las propiedades recientemente adquiridas a la empresa Swain – Inversiones, S.L., adjudicataria del concurso subasta realizado para tal fin, según acuerdo del Consejo de Administración de Promosa de 27 de mayo de 2003. Con objeto de realizar la transmisión de la propiedad libre de cargas medioambientales, Swain Inversiones, S.L. y Promosa acuerdan asumir los costes de la investigación de la potencial contaminación y estudios necesarios el primero y la gestión medioambiental de la contaminación encontrada el segundo. Por ello, se llevaron a cabo durante el ejercicio 2003 el encargo por cuenta de Swain Inversiones, S.L. del estudio de la potencial contaminación del edificio a la empresa Teknimap y la desgasificación de los depósitos de fuel oil por cuenta de Promosa, quedando pendiente para el ejercicio 2004 completar la gestión medioambiental de la contaminación encontrada. Durante el ejercicio 2005, se llevó a cabo la eliminación, gestión y vertido autorizado de las placas de fibrocemento del edificio antiguo de Zubi Ondo. En este ejercicio 2005, I.H.O.B.E emite informe favorable a la Viceconsejería de Medioambiente del Gobierno Vasco para la obtención del preceptivo Certificado de Calidad del suelo del emplazamiento que permita el uso residencial previsto. A fecha de emisión del presente informe de gestión, la Dirección de Calidad Ambiental de la Viceconsejería de Medioambiente del Gobierno Vasco ha remitido a la empresa Promosa el certificado anteriormente aludido.

Durante el periodo septiembre – diciembre de 2003, se realizó el estudio de una nueva promoción de locales para actividades terciarios en el solar municipal anejo al Centro de Formación y Promoción Empresarial Izarra.

Se ha realizado el diseño y realización de una página web de Promosa mediante una asistencia técnica externa, para canalizar la oferta y la demanda de suelo industrial, pabellones y aparcamientos industriales del entorno de Ermua.

Durante el ejercicio 2003, se amortizó la totalidad de las cuentas de crédito, tanto el préstamo de 2.704.554,47 euros (450 millones de pesetas) como el crédito de 721.214,53 euros (120 millones de pesetas), por lo que la sociedad a fecha de 31/12/03 no tenía deudas contraídas con ninguna entidad de crédito.

Para rentabilizar el excedente de tesorería que dispone la Sociedad en el mes de diciembre de 2003, se contrató un fondo de inversión fim(renta fija) por importe de 1.051.771,18 euros. Este tipo de producto financiero se considera de bajo riesgo y, por ello, su rentabilidad media se fija en torno a 1,9%.

Durante el ejercicio 2004, la Sociedad ha trabajado en la viabilidad de una nueva promoción de pabellones industriales, que diese respuesta a las necesidades del Sector Auxiliar de Automoción, con la previsión de aumento de la demanda de suelo para empresas relacionadas con la incorporación de las NTICs en los productos de dicho sector.

Así mismo, se atendieron quejas por defectos de las obras en el Edificio Zearreko Buelta.

- El sistema de restricción de accesos a las plantas superiores del edificio, constituido por placas de fibrocemento, no funcionó correctamente por lo que se proyectó y se encargó un sistema basado en la limitación de tamaño de vehículos durante el ejercicio 2003. Dicho sistema se ejecutó y se puso a disposición de la Comunidad de Propietarios para su puesta en funcionamiento en el ejercicio 2004.

Durante el ejercicio 2005, la Sociedad trabajó en la viabilidad y desarrollo de dos promociones.

Por una parte y siguiendo con el trabajo emprendido años atrás y en colaboración con las Asociaciones Cluster Gaia y Acicae, se presentó el proyecto de una nueva promoción de pabellones industriales, que diese respuesta a las necesidades del Sector Auxiliar de Automoción, con la previsión de aumento de la demanda de suelo para empresas relacionadas con la incorporación de las NTICs en los productos de dicho sector.

Se aprobó la contratación de un estudio sobre la demanda mínima necesaria para el desarrollo de un Tecnopolo en Ermua a la empresa consultora Hobest, S.L.

Ante las buenas perceptivas y dado el alto grado de interés mostrado por parte de las diferentes empresas del sector auxiliar de automoción, de la electrónica, de los agentes sociales y de las administraciones públicas, la empresa Promosa ejercitó opciones de compra sobre unos 150.000 m² de terrenos rústicos donde se podría encuadrar la segunda fase del proyecto de tecnopolo. Todo ello con un desembolso económico de 120.202,42 euros. Se negoció, así mismo, con los propietarios del resto de terrenos de la segunda fase, así como con el propietario de la parcela donde iría ubicada la primera fase de este proyecto.

Se ha llevado a cabo la contratación a la empresa Anbiotek, S.L, para la redacción del estudio de evaluación conjunta del impacto ambiental de la modificación puntual del PGOU del Municipio de Ermua para la ampliación del actual Polígono industrial Ureta. Dicho estudio fue presentado en la Diputación Foral de Bizkaia.

En el ejercicio 2006, se concluyeron las negociaciones con los propietarios que restan para podernos hacer con el 100% de la propiedad de los terrenos donde se encuadraría la segunda fase del proyecto. Por ello, se firman opciones de compra en términos similares a los del ejercicio anterior con las familias Zabala e Izaguirre.

Un hecho importante acontecido durante el ejercicio 2006 es la constitución de la Fundación AIC (Automotive Intelligence Center). Entre sus socios fundacionales se encuentra la Diputación Foral de Bizkaia, los Ayuntamientos de Ermua y Amorebieta y las empresas Amaya Tellería, Microdeco, Carbureibar etc.

Dicha fundación establece la creación de un polo de innovación del sector auxiliar de automoción cuya primera fase se situaría en Amorebieta y la segunda en Ermua.

La segunda de las operaciones es la que hace referencia a la adquisición de terrenos, finca 636 propiedad de Lofanex, s.a.l y otros.

El Ayuntamiento de Ermua era conocedor de la situación de quiebra que tenía la empresa LOFANEX y de su necesidad de liquidar sus bienes para hacer frente al pago de sus acreedores. La representación sindical de los trabajadores, así como la gerencia de dicha empresa, informaron al Ayuntamiento de su intención de realizar un nuevo proyecto empresarial con aportación de capital italiano, para una vez realizada la quiebra, trasladarse al vecino polígono de Mallabiako Industrialdea.

Los socios italianos, que garantizan una buena parte de la cartera de pedidos de la empresa, participaron en el nuevo proyecto, trasladando sus dependencias bajo fórmula de renting suelo + pabellón en la ampliación de Goitondo en Mallabia.

Para dicha operación solicitaron la colaboración del Ayuntamiento de Ermua para que facilitase la subasta del pabellón, propiedad de la empresa, y para que mediase en la adquisición del nuevo pabellón en Mallabia.

El Ayuntamiento de Ermua encargó a su sociedad PROMOSA, el estudio de la operación de ADQUISICION DE ANTIGUA FABRICA LOMI POWER Y TRASLADO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL A LA AMPLIACION DEL POLIGONO DE GOITONDO, motivo por el cual se procedió a la realización de diferentes estudios, se entablaron negociaciones y se llevaron a cabo cuantas gestiones se consideraron oportunas para viabilizar dicha operación.

Por todo ello y con los antecedentes anteriormente mencionados, el Ayuntamiento de Ermua facilitó la puesta en marcha del nuevo proyecto empresarial que contó con capital italiano y que empleó aproximadamente a 50 trabajadores.

Para llevar a buen puerto esta operación se precisó de un diseño general acordado entre las diferentes administraciones públicas por lo que resultó necesario contar con la implicación del Ayuntamiento de Ermua, SPRILUR y VISESA.

El Ayuntamiento de Ermua, a través de la sociedad pública del Ayuntamiento de Ermua, Promosa, pujó en la subasta de la quiebra para adquirir el pabellón y la parcela de la empresa Lofanex, S.A.L.

Por otra parte, fue necesario entablar negociaciones con la sociedad pública del Gobierno Vasco, SPRILUR, que permitió el traslado de la empresa desde su ubicación hasta la ampliación del Polígono de Goitondo . Fue necesario contar con unos 2.800 metros cuadrados, siendo la fórmula de financiación deseada el leasing a 9 años, pabellón + suelo, contemplado en el programa Industrialdea.

Por último y de cara a poder garantizar la viabilidad de la operación inmobiliaria en los terrenos que ocupaba la empresa Lomi-Power, recogiendo la voluntad municipal de construir viviendas de protección oficial, eliminando, así mismo, cualquier especulación sobre el suelo, se precisó de un convenio entre el Ayuntamiento de Ermua y la sociedad pública de vivienda del Gobierno Vasco (VISESA).

Vistos los antecedentes, se encargó a la empresa BSK Legal & Fiscal el estudio de la legalidad de esta operación.

Se mantuvieron diferentes negociaciones y conversaciones con el Director de Orubide (Sociedad pública del Gobierno Vasco para la gestión de suelo), relativas y encaminadas a la viabilidad económica de la operación permitiendo la creación de viviendas libres, viviendas de VPO y aparcamientos tanto para las viviendas como para la cesión al Ayuntamiento de Ermua.

Se mantuvieron diferentes negociaciones y conversaciones con el Director de la SPRI de cara a posibilitar el traslado del futuro negocio empresarial, actualmente ubicado en la finca 636 al polígono industrial de Mallabiako Industrialdea.

Esta posibilidad de traslado se articuló mediante un convenio entre la SPRI y el Ayuntamiento de Ermua que posibilitó la disposición de unos 3.000 metros cuadrados para el futuro negocio empresarial, así como el renting pabellón + suelo. No obstante, finalmente no se precisó de dicho convenio ya que el acuerdo se materializó directamente entre Mallabiako Industrialdea y la empresa.

Verificada la legalidad de la operación, siendo más que satisfactorias las negociaciones mantenidas tanto con la sociedad Orubide como con la Spri, el Consejo de Administración aprobó la cesión del remate a favor de PROMOSA de 77/80 avas partes de la finca 636, pabellón industrial de la finca 636 de Ermua, propiedad de Lofanex, S.A.L, y particulares, subastada el día 17 de noviembre de 2005 en el Juzgado de lo social número 4 de Bilbao. Así mismo, se aprobó la compra de 3/80 avas partes de la finca 636 propiedad de tres particulares. El importe total tanto de la compra de las 3/ 80 avas partes como de la cesión del remate fue de 1.202.024,21 euros.

La Sociedad Promosa aceptó la cesión del remate de las 77/80 avas partes de la finca 636 de Ermua y compró 2/80 avas partes de la finca a dos particulares, no pudiendo hacerse con la compra de la 1/80 ava parte restante, propiedad de Iñigo Bastida por descolgarse este último de la negociación previamente mantenida. Para el ejercicio de la negociación futura con este particular, la Sociedad Promosa retiene la cantidad de 90.151,82 euros para poderse garantizar la adquisición de la cuota

restante, manifestando su compromiso de reintegrar la cantidad resultante de descontar de estos 90.151,82 euros el precio que resulte del acuerdo entre Promosa e Iñigo Bastida.

Para el ejercicio de las dos operaciones anteriormente aludidas, la Sociedad Pública Promosa contrató un préstamo hipotecario por importe de 901.518,16 euros a la entidad Bilbao Bizkaia Kutxa con una duración de tres años, amortización al vencimiento, sin comisiones de apertura ni de cancelación parcial o total y a un tipo de interés del Euribor + 0,4.

Durante el ejercicio 2007, se realizaron los trámites necesarios para proceder a la modificación puntual de la Unidad de ejecución de Lomi Power al efecto de poder promocionar vivienda libre, vivienda VPO, aparcamiento rotatorio municipal y aparcamiento libre.

Se continuaron en el ejercicio 2007 las conversaciones y negociaciones pertinentes con los propietarios de parcelas rústicas y urbanas anexas a la finca 636 de Ermua al objeto de poder constituir lo que podría ser una futura unidad de ejecución que podría albergar tanto viviendas libres, viviendas de VPO y aparcamientos.

Se ha seguido asesorando al futuro proyecto empresarial con capital italiano que permita el traslado de la actividad industrial desde su actual emplazamiento hasta la ampliación del Polígono de Goitondo Beheko Lau. La sociedad Mallabiako Industrialdea, S.A, promotora de dicho polígono, acordó la reserva de los metros necesarios para el desarrollo del antedicho proyecto. En octubre de 2006 se inauguró la urbanización del suelo industrial. Se ha concluido la construcción de los pabellones modulares correspondientes al programa Industrialdea donde se acogerá el futuro proyecto empresarial. Se han iniciado las conversaciones entre Mallabiako Industrialdea y la empresa Lomi Power para la adquisición del pabellón por esta última.

Durante el ejercicio 2007, se inició un nuevo proyecto consistente en la construcción de un edificio terciario y vivero de empresas en la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua. Se pretende llevar a cabo la construcción de un edificio singular de alta calidad que permita, por una parte, desarrollar el sector terciario mediante la oferta de locales de oficinas y, por otra, permitir que las personas que desarrollen un proyecto innovador tengan la posibilidad de poder acceder a un local a un bajo coste.

Se solicitó y concedió por parte del Ministerio de Industria ayudas contempladas en el programa Reindus, (subvenciones a fondo perdido, créditos blandos, etc).

En concreto, la ayuda concedida con cargo al ejercicio 2007, consistió en un préstamo concedido por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, "Programa Reindus" siendo un 50% del presupuesto financiable del ejercicio 2007 con cargo a la ejecución de un edificio terciario y vivero de empresas en la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua. El importe del préstamo es de 1.279.376,99 euros con una duración de quince años, cinco de carencia y diez de amortización a un tipo de interés del 0%. La fecha de la resolución de Concesión definitiva es del 2 de octubre de 2007.

Se ha aprobado por parte del Ayuntamiento de Ermua (Junta General de Promosa), el desarrollo del citado proyecto para lo cual se han realizado las siguientes tareas:

- Estudios de costes, geotécnicos y de mercado.
- Negociación con la Viceconsejería de Medioambiente del Gobierno Vasco sobre el desvío del río y posibles retranqueos.
- Negociación con el I.H.O.B.E al efecto de proceder a realizar las actuaciones necesarias para poder obtener el certificado de calidad ambiental del suelo, al tratarse de un emplazamiento potencialmente contaminado por la existencia hace muchos años de una forja.
- Adjudicación del proyecto básico, de ejecución y dirección de obra mediante Concurso Abierto a Guillermo Avanzini Merino, conforme a los informes técnicos y jurídicos pertinentes.
- Aprobación del proyecto básico.
- Investigación preliminar, exploratoria y Plan de excavación selectiva de la parcela.
- Adjudicación mediante Concurso Público de la excavación y estructura hasta cota cero a la empresa Construcciones Antzibar, S.A.
- Adjudicación del muro cortina y carpintería exterior a la empresa Construcciones Olabbarri, S.L.

A finales del ejercicio 2007, solicitamos al Ministerio de Industria ayudas contempladas en el programa Reindus, (subvenciones a fondo perdido, créditos blandos, etc) con cargo al ejercicio 2008.

Solicitamos una prórroga de seis meses para la ejecución del programa Reindus del ejercicio 2007.

Para la financiación del proyecto, se aprobó por parte de la Junta General de Accionistas, una primera ampliación de capital social de un millón de euros en noviembre de 2007.

Asimismo, en diciembre de 2007 se realizó una segunda ampliación de capital social de tres millones de euros.

En dicha fecha se acordó la compra de la parcela de la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua al Ayuntamiento de Ermua por importe de tres millones de euros.

Así mismo, se atendieron quejas por defectos de las obras en el Edificio Zearreko Buelta.

- La instalación contraincendios funciona correctamente, si bien el sistema de llenado del depósito regulador fue estropeado durante la obra, correspondiendo su reparación a la Sociedad.
- Persisten focos de humedad en algunos puntos del edificio provocados por filtraciones de las cubiertas de aparcamientos y encuentros de los edificios, por lo que son investigados y reparados a medida que son detectados.

A lo largo del ejercicio 2008 y en lo referente a la tramitación de la modificación puntual de la Unidad de ejecución de Lomi Power, al efecto de poder promocionar vivienda libre, vivienda VPO, aparcamiento rotatorio municipal y aparcamiento libre y, como consecuencia del cambio de normativa en vigor, se exigió la tramitación de las consultas previas del ECIA, encargando su realización a la empresa Ekolur.

Se continuó con las conversaciones y negociaciones pertinentes con los propietarios de parcelas rústicas y urbanas anexas a la finca 636 de Ermua al objeto de poder constituir lo que podría ser una futura unidad de ejecución que podría albergar tanto viviendas libres, tasadas municipales, viviendas de VPO y aparcamientos.

En este punto, en julio de 2008, se firmó un contrato privado de compra venta sobre 3.000 metros cuadrados de parcela rústica, anexa a la finca 636 e incluida dentro de la Unidad de Ejecución de Lomi Power, con la propietaria de la misma, Ana María Barajuen Alberdi.

Se adjudicó, por parte de la Sociedad Mallabiako Industrialdea, un pabellón a la empresa Power Jack, por lo que se instó a esta última que realizase el traslado al nuevo pabellón.

Durante el ejercicio 2008 y una vez realizada buena parte de la gestión en la Unidad de Ejecución de Lomi Power, se transmitió la finca 636 a la Sociedad Pública Municipal del Ayuntamiento de Ermua, Promoción Inmobiliaria de Ermua, S.A, Proimersa en cuyo objeto social se encuentra la promoción inmobiliaria de viviendas protegidas, libres y aparcamientos en Ermua.

Asimismo, se firmó un convenio con la Sociedad Pública Municipal Proimersa por el que Promosa cedió a esta última su posición contractual en el contrato privado de compra venta firmado en julio de 2008 entre Promosa y Ana María Barajuen Alberdi.

Por último, se facturó a la empresa Proimersa los gastos de gestión en los que la sociedad Promosa incurrió para la correcta gestión de la Unidad de Ejecución de Lomi Power, tales como estudio de impacto ambiental, gastos financieros, asesoramientos legales y fiscales, etc.

Por último, las Juntas Generales de ambas Sociedades Públicas Municipales han acordado que será la Sociedad Proimersa la que terminará de rematar las actuaciones pendientes para la correcta gestión de la Unidad de Ejecución de Lomi Power.

Lo anteriormente manifestado, se produce ante la coyuntura actual de mercado inmobiliario y financiero que parece aconsejar que la promoción tanto de esta Unidad de Ejecución como otras enclavadas en el municipio sean realizadas por la sociedad Pública Municipal Proimersa.

A este respecto y como consecuencia de la puesta en escena del Decreto de Ayudas del Gobierno Vasco para la promoción de vivienda de VPO en alquiler protegido y apartamentos dotacionales, se plantea como estrategia municipal de futuro el desarrollo por parte de la Sociedad Proimersa de la promoción de vivienda de VPO en alquiler protegido, apartamentos dotacionales, viviendas tasadas municipales, aparcamientos y vivienda libre a precio razonable. Dichas promociones se realizarán en las Unidades de Ejecución Lomi Power, Hermanas Olañeta y Abeletxe.

Con los recursos obtenidos por la venta de la finca 636 y la cesión de la posición contractual en la finca rústica, la sociedad Promosa ha procedido a la amortización de los dos créditos hipotecarios de 901.518,16 euros que tenía vivos a 31 de diciembre de 2007.

En lo referente a la promoción de un centro tecnológico y vivero de empresas y siguiendo con las actuaciones empezadas en el ejercicio 2007, se ha realizado a lo largo del 2008, por una parte, la investigación exploratoria, el plan de excavación selectivo y la descontaminación de las tierras con su correspondiente traslado a vertedero autorizado. Una vez realizadas las anteriores operaciones, se ha obtenido la Resolución de la Viceconsejería de Medioambiente del Gobierno Vasco de aptitud del suelo para la actividad a desarrollar.

Se han realizado todos los estudios geotécnicos pertinentes al objeto de proceder a la contención de las laderas de la parte trasera de la Unidad de Ejecución y de garantizar la estabilidad de la promoción y la seguridad tanto del proyecto como de los trabajadores.

Se ha realizado la excavación, los muros hasta cota cero. En este capítulo y como consecuencia de los desprendimientos que se produjeron en la ladera de la parte trasera del edificio y a los efectos de garantizar la seguridad tanto de la obra como de los propios trabajadores y siguiendo las instrucciones del informe geotécnico encargado a Geología Larrea, S.L, hemos tenido que acometer el gunitado y anclaje de la ladera situada en la parte trasera del edificio.

Se ha adjudicado la obra de ejecución de la estructura sobre la rasante del edificio.

Se ha adjudicado y ejecutado los trabajos iniciales de instalación de energía geotérmica del edificio para lo que se ha obtenido subvención por parte del Ente Vasco de Energía (EVE).

Se ha negociado y comprado una parte de la parcela situada en la parte trasera de la Unidad de Ejecución a Mari Asún Amillategui, a los efectos de resolver, por una parte, la propiedad de una parte de terreno que estaba en cuestión y, por otra parte, para poder realizar correctamente los anclajes de la ladera situada en la parte trasera de esta Unidad de Ejecución.

Se ha inscrito en el Registro de la Propiedad de Durango y sin salvedades el proyecto de Reparcelación de propietario Único de la Unidad de Ejecución 19 Izarra 1 de Ermua, que permitirá la escrituración de la misma entre el Ayuntamiento de Ermua y Promosa.

Se solicitó y concedió por parte del Ministerio de Industria ayudas contempladas en el programa Reindus, (subvenciones a fondo perdido, créditos blandos, etc).

En concreto, la ayuda concedida con cargo al ejercicio 2008, consistió en un préstamo concedido por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, "Programa Reindus". El importe del préstamo es de 1.917.239,00 euros sobre un presupuesto financiable de 5.834.481,00 euros, con una duración de quince años, cinco de carencia y diez de amortización a un tipo de interés del 0%. La fecha de la resolución de Concesión definitiva es del 17 de diciembre de 2008.

A lo largo del ejercicio 2009, se concluyeron los trabajos de excavación y estructura hasta cota cero, iniciándose la contratación mediante concurso público abierto de la obra de estructura sobre la rasante. La empresa adjudicataria de la obra, Construcciones Antzibar, comenzó los trabajos de estructura sobre rasante del edificio una vez concluidos los trabajos anteriores.

Se ha escriturado la parcela a nombre de la Sociedad Promosa.

Se inició concurso público abierto para la contratación de un crédito obra que permitiera la financiación de este proyecto siendo la entidad financiera ganadora Bilbao Bizkaia Kutxa con un crédito de 3 años de carencia, 10 años de duración, a un tipo de interés del Euribor + 1,5.

Asimismo, se inició el concurso público abierto para la contratación de la obra de fachada ventilada, albañilería y oficios varios, siendo la empresa ganadora Construcciones Olabarri, S.L.

➤ *Participación en Innoforo*

La Sociedad Promosa en colaboración con el Área de Promoción y Empleo del Ayuntamiento de Ermua ha participado en la creación de un innoforo de empresas y de Universidades a los efectos de poder identificar y potenciar el desarrollo de nuevas iniciativas empresariales innovadoras y de alto contenido en valor añadido que permita, por una parte, la diversificación del tejido económico del municipio y potenciar la innovación como herramienta de futuro.

A este respecto la Sociedad Promosa ha recibido una subvención por parte de la Diputación Foral de Bizkaia para el desarrollo de esta iniciativa a través del programa Bultzatu.

➤ *Polo de innovación:*

Es importante recalcar que ya a finales del ejercicio 2013, primeros del 2014, se retomaron las negociaciones con los propietarios de opciones de compra de terrenos del alto de Ureta a los efectos de poder firmar adendas modificativas de dichos contratos que permitieran la renovación de dichas opciones cinco años más sin coste adicional alguno.

➤ *Implantación de una red municipal de fibra óptica neutra*

La Sociedad Promosa encargó el estudio de viabilidad técnico- económico y financiera para la implantación de una red municipal de fibra óptica del tipo Open Access que proporcionaría a las empresas proveedoras de servicios de telecomunicación dar servicios de banda ancha mínimos de 100 megas.

Se pretende dotar de valor añadido al centro tecnológico y vivero de empresas al objeto de **diversificar** el tejido económico, muy dependiente del sector auxiliar de automoción. Se generaría valor añadido en dicho centro tecnológico, facilitando a las empresas que se instalen el acceso a una red de las características anteriormente mencionadas. La red de fibra óptica potenciaría, dentro del vivero de empresas, el desarrollo de proyectos empresariales innovadores con carácter tecnológico en sectores como el de las telecomunicaciones, la electrónica y la informática apoyados en la estrategia de municipio innovador que posibilita la experiencia y testeo de diferentes soluciones tecnológicas

Estos servicios permitirían completar y mejorar los servicios públicos (municipales, sociosanitarios, etc) incrementando la eficacia y eficiencia de los mismos y, como consecuencia, la sostenibilidad del sistema, colaborando en la transformación de la atención sanitaria y asistencial que actualmente se realiza de forma presencial y mejorando de este modo la accesibilidad, economía, equidad y efectividad de los servicios socio- sanitarios.

Asimismo, queremos impulsar de forma inmediata las aplicaciones que esta tecnología ya tiene en la Administraciones Públicas Locales de los países Escandinavos, mejorando con ello la eficacia de la Administración Pública.

➤ *Proyecto Cantera inteligente de Ermua*

La Sociedad Pública Promosa ha estado estudiando un nuevo proyecto que ha denominado Cantera inteligente de Ermua.

Hace varios años, el Ayuntamiento de Ermua paralizó la actividad extractiva, y tras un largo proceso judicial, se han pronunciado los Juzgados a favor de dicha decisión.

En estos momentos se podría proceder a la paralización de la actividad cementera ya que hay varias cuestiones jurídicas que nos inducen a valorar dicha posibilidad.

Se pretendía estudiar el proyecto de la cantera como una oportunidad para la regeneración de la misma, estudiando los factores de competitividad e innovación del municipio de Ermua. Dicha actuación pretendía buscar una solución a un espacio degradado permitiendo la mezcla de usos donde la ciudadanía pueda trabajar, vivir y disfrutar del ocio al mismo tiempo.

A estos efectos y en el marco de la revisión del Plan General, era el momento de poder plantear dicha operación como una oportunidad de regeneración urbana, ambiental, sostenible y que permitiera la creación de espacios verdes, plazas, viviendas con eficiencia energéticas, espacios públicos para el desarrollo de apartamentos, etc.

No obstante, fruto de dicho estudio se plantean incógnitas importantes en cuanto al coste de la puesta en seguridad de la zona alta y, en consecuencia, de su viabilidad económica y financiera. Por lo que dicha operación quedará inicialmente circunscrita a la zona baja y más cercana a la zona de Okin Zuri, donde están ubicadas las empresas.

Es importante manifestar que el Ayuntamiento de Ermua se ha presentado y ha obtenido el galardón de Ciudad de la Ciencia y la Innovación, en el seno de la convocatoria realizada por el Ministerio de Ciencia y la Innovación. La base sobre la que se ha obtenido dicho galardón la forman proyectos como el Centro tecnológico y vivero de empresas, la implantación de una Red neutra de telecomunicaciones de fibra óptica, proyectos innovadores desarrollados a través del Área de Desarrollo Local del Ayuntamiento de Ermua, innovación organizacional llevada a cabo por la organización a través de la normalización de procedimientos tendentes a conseguir una organización ágil y eficaz, constitución de foros de participación entre los propios trabajadores/as del Ayuntamiento de Ermua y la ciudadanía para que aporten valor dentro de la innovación organizacional, económica, social y del espacio y otros muchos aspectos más desarrollados a lo largo de los últimos años como el traslado y descontaminación de empresas del Casco Urbano, la

rehabilitación y ubicación de nuevos espacios culturales como la Casa Cultura (Palacio Lobiano), Escuela de Música y guardería municipal, Ermua Antzokia, Casa de la Mujer, etc.

➤ ***Fusión por absorción de la empresa Promosa a la empresa Proimersa:***

Durante el 2013, se produjo la absorción por parte de Promoción Económica de Ermua, S.A de la Sociedad Pública Promoción inmobiliaria municipal de Ermua, S.A, habiéndose simplificado la estructura societaria pública dependiente del Ayuntamiento de Ermua, disminuyendo los costes de gestión, administración y financieros, en base a los criterios de austeridad y contención del gasto público vigentes.

En este sentido, se ha mejorado la gestión de las actividades de estas entidades centralizando los esfuerzos a través de una única sociedad que, a su vez, disponga de una estructura patrimonial y financiera más sólida y eliminar duplicidades en obligaciones mercantiles y fiscales.

Asimismo, se aprobó la modificación del objeto social de Promosa permitiendo dar continuidad a las actividades que hasta la fecha venía desarrollando Proimersa como la promoción de vivienda libre, protegida y aparcamientos.

➤ ***Operación de red de fibra óptica FTTH***

En el 2013 se firmaron contratos con las operadoras de telecomunicaciones Atrium, Adamo y Sarnet y se resolvió la conexión entre Ermua con Intersion en Madrid a los efectos que cualquier operadora de telecomunicaciones que quiera operar en Ermua pueda hacerlo conectándose en Madrid.

➤ ***Operación Cantera inteligente de Ermua***

Hemos realizado a través de BSK Legal Y fiscal y con varias reuniones en el Ministerio de Industria y competitividad los pliegos necesarios para proponer e impulsar un proyecto que tuviera en cuenta la compra pública innovadora, acogiéndonos con ello en un futuro al programa de ayudas que dicha actuación contempla.

Han sido diferentes los estudios de viabilidad geotécnica, urbanística y económica realizados a lo largo del año 2013, con diferentes alternativas que hicieran factible la solución. Finalmente, habiéndose detectado las incertidumbres que la puesta de seguridad de la parte alta de la cantera genera poniendo con ello en riesgo la viabilidad económica del proyecto contemplándose, de esta manera única y exclusivamente la parte más baja y, en consecuencia, la más próxima a Okin Zuri donde se encuentran ubicadas las empresas.

Por ello y en el contexto de la revisión del PGOU de Ermua se ha contemplado esta circunstancia.

➤ ***Operación Lomi Power***

A lo largo del ejercicio 2013 se repercutió en concepto de alquileres por disposición de este espacio, por una parte, como aparcamiento público. Por otra parte, como espacio destinado a grúa municipal y ya en el ejercicio 2012 se ha repercutido a la empresa adjudicataria mediante Concurso público abierto de los trabajos de instalación de la red neutra de fibra óptica el espacio que están usando para el acopio de materiales de la red.

➤ ***Operación UE Olañeta***

En lo referente a la Unidad de Ejecución de Olañeta, en el 2013 se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Ermua y la Junta General de Proimersa la adquisición de esta parcela por parte de la sociedad, así como la venta de dicha parcela a la sociedad cooperativa Geldo Sociedad Cooperativa. Entidad a la que se le encargó la gestión y ejecución de la Unidad de ejecución conforme al proyecto redactado por la empresa adjudicataria de dicha redacción mediante Concurso Público abierto, Mitxelena Arquitectos.

La unidad comprende la ejecución de 13 viviendas de protección oficial y 8 viviendas libres, dos de las cuales serían para las anteriores propietarias del terreno.

Se constituyó la cooperativa con 12 personas demandantes de viviendas de VPO, quienes realizaron los correspondientes desembolsos y se firmó un convenio de colaboración con la entidad cooperativa en virtud del cual la entidad cooperativista nos adquiría el terreno y los proyectos edificatorios encargados en el pasado por la sociedad Proimersa.

La entidad financiera Caja Rural financia la parte de vivienda de protección oficial, mientras que la sociedad Promosa financia la parte de vivienda libre en las mismas condiciones que ha ofertado la entidad Caja Rural.

A los efectos de no repercutir los riesgos de los elementos de viviendas y garajes no vendidos a los cooperativistas, la entidad Promosa se comprometió a la adquisición de los elementos de viviendas no vendidos durante el tiempo que dure la promoción.

A lo largo del ejercicio 2013, se realizaron las siguientes operaciones con relación a la U.E. Olañeta:

- Aprobación de la operación por parte de la Junta General de Proimersa.
- Firma del acuerdo marco de intenciones entre Proimersa y la sociedad Geldo.
- Constitución de cooperativa

- Captación de socios cooperativistas (13 personas), que reúnan los requisitos de poder acceder a una vivienda protegida conforme a la Legislación del Gobierno Vasco en materia de vivienda protegida.
 - Sorteo de las 13 viviendas.
 - Venta de la parcela a la sociedad Geldo.
 - Firma de contrato de préstamo para la financiación de la vivienda libre en los mismos términos que los establecidos por Caja Rural para la parte de vivienda protegida.
 - Inicio de la promoción
 - Marketing y venta de las viviendas libre por parte de la Sociedad Cooperativa con el apoyo de Proimera.

➤ *Apartamentos rotacionales en Abeletxe*

En lo referente a la Unidad de Ejecución de Abeletxe, también en el 2013 se llegó a un acuerdo y se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Ermua que finalmente dicha promoción de 57 apartamentos en alquiler, destinados fundamentalmente a personas jóvenes, se desarrollase por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. A este respecto, se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Ermua y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, por el que el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco sea quien finalmente desarrolle la promoción y quien abone a la sociedad pública Proimera el importe de los proyectos básico y de ejecución contratados por esta sociedad al equipo de arquitectos de Agustín Mitxelena, adjudicatario del proyecto mediante Concurso Público.

Las obras de construcción de dichos apartamentos para jóvenes una vez realizado el concurso público abierto fueron iniciadas en el 2013 por parte del Gobierno Vasco.

Durante el 2014, se inauguró la promoción de 57 apartamentos protegidos en régimen de alquiler en la zona de Abeletxe gracias al convenio firmado entre Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Ermua. La cesión de los terrenos por parte del Ayuntamiento de Ermua y las actuaciones urbanísticas llevadas a cabo por parte de la Sociedad Pública Promosa hicieron posible esta promoción.

Esta actuación se enmarca dentro del objetivo de posibilitar el acceso a una vivienda para aquellos colectivos con especiales dificultades y constituye la primera de más promociones recogidas dentro Plan General de Ordenación Urbana, pendiente de aprobación por el Ayuntamiento de Ermua, y en el que se incluye la promoción de 500 apartamentos para los próximos años.

➤ *Viviendas eficiencia energética Zeharkale 35*

Se realizó un estudio de viabilidad económica y financiera en la parcela Zeharkale 35 donde, desde el punto de vista del Plan general de Ordenación urbana de Ermua, se permite la promoción de 20 viviendas libres. Dicho estudio se centra en la posibilidad de poder promocionar 20 viviendas con criterios ecotecnológicos.

Actuaciones realizadas en el ejercicio 2021 por PROMOSA

➤ *Izarra Centre*

Izarra Centre se afianza como un modelo de servicio totalmente alineado con la estrategia de ofrecer las infraestructuras necesarias para fomentar la cultura del emprendimiento y la innovación. Estrategia dirigida a aumentar el atractivo del municipio de Ermua para nuevas empresas, así como transformar y modernizar su tejido productivo.

Igualmente se consolida el uso de los espacios comunes para eventos y jornadas, así como la utilización de los espacios para la realización de videoconferencias tanto por parte de las empresas instaladas en el edificio, como por empresas industriales de Ermua y de otras zonas geográficas.

Entidades de referencia continúan eligiendo Izarra Centre para celebrar jornadas y eventos dadas sus posibilidades como espacio para la celebración.

Así mismo, las dos plantas de vivero y el espacio para el emprendimiento a disposición de la Fundación Izarra han permitido afianzar la realización de proyectos y programas relacionados con el emprendimiento.

A 31 de diciembre de 2021, la ocupación del edificio supera el 71%, teniendo en cuenta el vivero y el espacio de la cuarta planta del edificio. La zona destinada a Vivero de nuevas iniciativas de emprendimiento tiene una ocupación de casi el 100% a 31 de diciembre de 2021.

Se han puesto en marcha distintas acciones de marketing a los efectos de proceder a la venta y alquiler de locales en el edificio cuyo nombre es IZARRA CENTRE.

En el último año se ha dado una creciente demanda de espacios de 20 m², a lo que se ha dado respuesta dividiendo espacios de mayor tamaño en oficinas de 20 m².

Cabe destacar la puesta en marcha y lanzamiento del laboratorio de soluciones IoT (Internet de las cosas) en colaboración con GAIA, la Asociación Cluster de Industrias del conocimiento y tecnologías aplicadas. Este laboratorio demostrador permite conocer de primera mano lo que las tecnologías IoT pueden hacer tanto para la industria, como para el territorio. Asimismo, el proyecto Gravitatea continúa sus líneas de investigación, concretamente en colaboración con el BCMaterials (Basque Center for Materiales, Applications and Nanostructures), centro de investigación autónomo lanzado en 2012 por Ikerbasque y que está incluido en la red BEREC (Basque Excellence Research Centers).

➤ *Red de fibra óptica FTTH*

Durante el año 2017 Promosa, dentro de la línea estratégica que persigue la difusión y el fomento del uso de las TICs tanto entre las empresas como entre los ciudadanos de Ermua, concluyó el despliegue de la fibra óptica en los hogares del municipio con un presupuesto de cinco millones de euros.

Con el despliegue de la fibra se refuerza la apuesta por ofrecer productos innovadores, basados en la calidad y la capacidad que ofrece el gran ancho de banda. Su despliegue ha permitido que operadoras como Adamo, Atrium y Sarenet comercialicen servicios de telecomunicaciones equiparables a los más pioneros en los países más desarrollados en esta materia, utilizando nuestra red de fibra municipal neutra a precios competitivos. Estas tecnologías son de vital importancia en el contexto socioeconómico actual, sobre todo si valoramos su utilidad en proyectos sociosanitarios, socioeducativos o sociolaborales.

En 2017 se cerró con la UTE el proyecto, habiendo llegado a un acuerdo en cuanto a diversas cantidades y compromisos adquiridos por ellos.

El ejercicio 2018 se caracterizó por una fuerte campaña comercial para la captación de usuarios, sobre todo del sector doméstico, alcanzando muy buenos resultados. A día 31 de diciembre de 2018, eran aproximadamente 1370 las personas usuarias que se habían dado de alta en el servicio de la red neutra de fibra óptica a través de alguna de estas tres operadoras: Esanline, Adamo, Sarenet.

Actualmente también se ofrece fibra oscura a Vodafone.

Uno de los hitos más relevantes del ejercicio 2018 fue el acuerdo firmado con la empresa Orange, compañía que se ha unido al grupo de operadoras que suministran la Fibra Óptica del Ayuntamiento de Ermua y gracias a la cual ya estamos sobre las 1.600 altas.

A través de un convenio firmado con el Ayuntamiento de Mallabia, se desplegó la fibra óptica al municipio de Mallabia donde Mallabia se encargó de la obra civil de llegar a cada uno de los portales y PROMOSA se encargó de llegar con fibra, así como llegar con fibra óptica al polígono Goitondo después de las múltiples solicitudes de empresas de dicho polígono. Esto permitió llegar a Orbea y al polígono Goitondo Beheko Lau.

Las campañas que se realizaron con las empresas de los diferentes polígonos industriales arrojaron buenos resultados, siendo más de 30 las empresas de los polígonos de Urtía y Goitondo las que se dieron de alta en la fibra óptica.

En e año 2018 también se desplegó una campaña de captación de establecimientos del sector del pequeño comercio. A fecha de 31 de diciembre de 2018 la campaña seguía vigente, prolongándose hasta el 28 de febrero de 2019. Hasta diciembre de 2018 fueron 47 los comercios que se dieron de alta en la fibra óptica.

Por otro lado, en 2018 se desplegó la red de wifi off load en las zonas más concurridas del municipio para que los clientes exclusivamente de la fibra óptica puedan tener alta velocidad en sus dispositivos móviles.

Durante el ejercicio 2019 y en virtud del convenio firmado con Orange, entró a operar dentro de la red la empresa Vodafone.

Los años 2020 y 2021 se han caracterizado por la pandemia provocada por el virus SARS-COV-2, habiendo incidido en todos los órdenes de la vida. Las medidas adoptadas en materia de confinamiento y limitación de la movilidad han provocado un sustancial incremento en el uso de Internet.

En este sentido, el 2021 ha sido un año de gran crecimiento en el número de abonados, superando la barrera de los 3.000 abonados y llegando a 3.169 a 30 de diciembre de 2021.

En este sentido, destacan Orange y Vodafone con 704 y 856 abonados respectivamente, lo que evidencia el acierto en la estrategia de acceso de operadoras principales como usuarias de nuestra infraestructura.

Por último, cabe destacar que el hecho de disponer de una infraestructura de tales características ha permitido al Ayuntamiento de Ermua garantizar la conexión a Internet de personas y familias más vulnerables para que pudiesen continuar con los estudios y mantenerse conectados/as con sus seres queridos a lo largo de la pandemia. Concretamente, han sido más de 60 las familias a las que se ha garantizado la conexión y se ha articulado a través de un convenio entre el Ayuntamiento y Promosa.

➤ *Suelo Industrial (parcela de Urtía)*

A fecha de emisión de este informe han finalizado las obras de urbanización de dicho suelo industrial que mejorarán los accesos a nuestra parcela, así como las instalaciones de iluminación, saneamiento, etc.

Esta es una parcela situada en una zona céntrica que puede servir para una posible futura ampliación de empresas situadas en el entorno o bien para atraer algún proyecto empresarial. Varias empresas se han interesado por ella.

Estamos trabajando en la venta de la misma.

➤ *Suelo Industrial (Alto Ureta)*

A lo largo del ejercicio 2017 se aprobó de manera definitiva el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua que posibilita que dicho suelo pase a tener calificación de industrial, si bien se ha introducido una modificación puntual tanto en este suelo como en la parcela en la que se ubica Tenneco Automotive para modificar el vial de acceso que mejoraría la seguridad, así como una redistribución de la distintas parcelas y usos. No supone en ninguno de los casos una modificación sustancial y, por tanto, no se prevé ninguna dificultad para su aprobación definitiva. Las aprobaciones iniciales ya fueron llevadas a cabo por el Pleno del Ayuntamiento de Ermua. Este es un hito importante de cara a la posible futura promoción de un suelo industrial en el alto de Ureta donde tenemos opciones de compra.

A finales del 2018 se estaba trabajando con la Diputación Foral de Bizkaia la posibilidad de impulsar el suelo industrial del Alto de Ureta. Estas gestiones nacen de la necesidad, transmitida por varias empresas, de espacio para la ampliación de sus pabellones. Se trata de una oportunidad para poder impulsar el suelo industrial que posibilita atender las necesidades de ampliación de empresas de Ermua y su entorno y atraer nuevas empresas industriales. La Diputación de Bizkaia está estudiando la operación.

Hemos renovado las opciones de compra del Alto de Ureta con las familias propietarias.

Durante los ejercicios 2019 y 2020 hemos estado trabajando la venta de las opciones de compra. La actual pandemia ha condicionado las conversaciones con posibles compradores, no obstante, se continúa en la labor. Durante el ejercicio 2021 estamos trabajando con SPRI la posibilidad de viabilizar esta operación que pudiera suponer la atracción de empresas industriales al municipio.

➤ *Unidad de ejecución de Lomi Power*

Habiéndose observado una cierta reactivación del mercado inmobiliario y dado el interés mostrado por varias empresas, hemos sacado a concurso público la venta de dicho suelo en el primer trimestre de 2018 siendo Loiola Inmobiliaria Gestión la que ha resultado adjudicataria por un importe de 2.680.000 euros. Se ha firmado el contrato privado de compraventa habiéndose establecido un plazo de 9 meses para que la empresa comercialice la operación. Nos han desembolsado un 10%, siendo el deseémoslo de 1.300.000 euros a la firma de la escritura y de la entrega de un parking de coches valorado en 1.000.0000 euros en el momento de finalización de la obra.

La empresa consiguió un número suficiente de contratos de ventas de viviendas, consiguiendo para ello la financiación que le permite impulsar la operación definitivamente.

Para la adquisición tanto de edificios, parcelas anexas, traslados, etc de propiedades anexas a la finca 636 de Ermua y al objeto de poder promover tanto viviendas libres, viviendas de VPO y aparcamientos, se ha contratado en el ejercicio 2006 una cuenta de crédito hipotecario sobre la finca 636 de Ermua, una vez ésta quedó libre de cargas por importe de 901.518,16 euros.

Los dos anteriores créditos de 901.518,16 euros se han amortizado una vez se ha procedido a la venta de la Unidad de Ejecución Lomi Power.

Durante el ejercicio 2021 prácticamente se finalizan las obras. A lo largo del 2022 se dan por finalizadas las viviendas y se recibirá el parking acordado.

➤ *Viviendas libres, VPO, Aparcamientos junto a la residencia de Abeletxe.*

En el año 2021 se ha vendido la última vivienda disponible y uno de los garajes. A fin de cerrar los compromisos con la Sociedad GELDO, los tres garajes pendientes se adquieren por Promosa. Queda pendiente su venta, para lo que se está trabajando desde Promosa en colaboración con la inmobiliaria Aukera.

Previsión de la gestión de PROMOSA para posteriores ejercicios

IZARRA CENTRE

Se seguirán trabajando diferentes campañas de marketing para la venta y alquiler de los locales de oficinas. Son muchas las empresas, instituciones y organizaciones que vienen a conocer nuestro edificio y varias son las empresas que ya se han instalado entre las que podemos citar las siguientes: Escuela Infantil Colourful, Mesco Electrónica, Aptica, Zuzenbide Kontuak, Lorea Consulting, Metincer, etc.

Se prevé la realización de diferentes eventos que faciliten la realización de conferencias, cursos, seminarios y reuniones de diferentes asociaciones y organizaciones a los efectos de dar a conocer el edificio y captar nuevos clientes.

Se seguirá utilizando esta infraestructura juntamente con la red de fibra óptica como herramienta puesta a disposición de empresas y emprendedores del municipio para facilitar sus reuniones con clientes y proveedores por medio de conferencias y multiconferencias. Estas son posibles gracias a la capacidad de la red de fibra óptica.

Se seguirá facilitando espacios a un alquiler protegido a todas aquellas personas emprendedoras que deseen desarrollar un proyecto de empresa.

Asimismo, facilitaremos espacios protegidos para todas aquellas empresas que los precisen para impulsar un proyecto innovador y generador de valor añadido al municipio de Ermua.

Preveamos tener una ocupación del edificio en diciembre de 2022 del 75%.

No obstante, somos conscientes de que la pandemia del Covid, la guerra en Ucrania y la consecuente alza de los precios suponen una importante barrera en el crecimiento económico y la actividad empresarial. Esta crisis está redundando en la creación de nueva actividad económica y la asunción de riesgos, por lo que los resultados previstos pueden verse afectados. En cualquier caso, desde Promosa y el Ayuntamiento de Ermua se continúa apostando por esta infraestructura como factor de éxito para la estrategia de desarrollo económico y el empleo.

RED NEUTRA DE FIBRA ÓPTICA

A fecha de 30 de diciembre de 2021 hemos llegado a un buen número de viviendas y comercios, concretamente 3.169.

A lo largo del ejercicio 2022 el objetivo es captar nuevas personas usuarias de dicha red de fibra óptica.

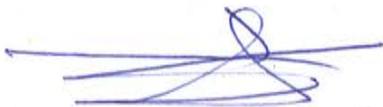
Se prevé nuevas operaciones de marketing a los efectos de conseguir nuevos clientes, personas, empresas, comercios y empresas que entren como clientes en la red. Bien es verdad que, llegados a este nivel de captación de abonados, su crecimiento será más difícil y, en cualquier caso, más paulatino. No obstante, para diciembre del 2022 nos ponemos el objetivo de llegar a los 3.400 abonados.

APARCAMIENTOS EN ZERUKOA

A lo largo del ejercicio 2021 se ha producido la paralización del proyecto de construcción de aparcamientos en Zerukoa (espacio donde se instalaba el mercadillo): Tras estudiar diferentes alternativas y posibilidades para viabilizar esta operación, finalmente se considera como la más viable la participación de Promosa en su financiación. Inversión que se recuperará con la venta de plazas de garaje.

Este informe de gestión, que consta de 26 páginas, ha sido aprobado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 6 de julio de 2022.

El Consejo de
Administración:



Fdo.: D. Juan Carlos Abascal Candás
Presidente



Fdo.: D. Mikel Cantero Vidal
Secretario



Fdo.: D. Francisco Javier Sánchez Gómez
Vocal

Fdo.: D. Carlos Totorika Izagirre
Vocal



Fdo.: D. Juan Ramón Areitioaurtena
Ugarteburu
Vocal



Fdo.: Dña. Joana Diaz Benito
Vocal



Fdo.: D. Julen Dominguez Sánchez
Vocal