

INFORME DE GESTION: PROMOSA EJERCICIO 2023**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) fue creada por el Ayuntamiento de Ermua con el propósito de implementar su política de promoción económica en el municipio. En Ermua, se evidencia una demanda de locales para uso industrial o terciario que el mercado inmobiliario no logra satisfacer de manera adecuada. Esto se debe no solo al precio elevado en el mercado actual, sino principalmente a la escasez de locales disponibles para este tipo de uso.

Esta situación, que afecta tanto a Ermua como a otras administraciones que buscan promover activos industriales con un interés social evidente, requiere que la administración tome medidas para contrarrestar los sobreprecios especulativos que influyen en el mercado a través de la iniciativa privada.

Por lo tanto, se hace indispensable la intervención directa de la administración, en este caso del Ayuntamiento de Ermua, en la promoción, habilitación y, en su caso, venta de locales industriales, con el objetivo de poner en el mercado inmobiliario una oferta suficiente para detener el traslado de posibles actividades industriales a otros municipios o favorecer su instalación en Ermua.

Es una prioridad municipal proporcionar a la iniciativa privada los elementos necesarios para fomentar el desarrollo económico y empresarial, así como estimular el empleo, facilitando suelo industrial y locales comerciales.

Para afrontar esta problemática, PROMOSA fue constituida el 26 de diciembre de 2000 con un capital social de 150.000.000 de pesetas, completamente suscrito por el Ayuntamiento de Ermua como único accionista. Su objetivo es adquirir, transformar y transmitir toda clase de bienes y activos que contribuyan al desarrollo económico del municipio de Ermua, a través de la promoción y oferta de suelo para actividades industriales o terciarias.

En los años 90, Tenneco Automotive (antes Monroe), como principal fuente de empleo en Ermua, se enfrentó al desafío de mantener su competitividad a nivel global. Ante la inadecuación de sus instalaciones, surgió la necesidad de expansión. En este contexto, se consideró el Alto de Ureta como una opción para retener a la empresa en el municipio, dado el riesgo de su posible abandono y las repercusiones negativas asociadas.

Ante la negativa de otras entidades, el Ayuntamiento de Ermua optó por la adquisición de las instalaciones a través de PROMOSA, decisión que fue aprobada en sesión plenaria. Para respaldar este proceso, PROMOSA aseguró financiamiento por un total de 450 millones de pesetas en diciembre de 2000, destinados a cubrir las necesidades de ambas operaciones. Asimismo, se concretó la compra del edificio antiguo de Monroe por 370 millones de pesetas.

En el año 2000, se notificó a IHOBE la presencia de contaminación en el subsuelo del edificio de Monroe, lo que llevó a un retraso en la contratación de los proyectos técnicos necesarios para la rehabilitación, a la espera de una confirmación sobre la necesidad de demolición. Este proceso de descontaminación del suelo fue dirigido por Javier Castillo de IHOBE, con el respaldo de LABEIN, contratado para llevar a cabo un estudio complementario sobre la contaminación del suelo.

En septiembre de 2001, se formalizó un convenio entre el Ayuntamiento de Ermua y el IHOBE para llevar a cabo el proyecto de descontaminación, culminando en 2002 con la finalización de las obras. Las ventas de locales, inicialmente programadas para noviembre y diciembre de 2001, experimentaron un retraso debido a la situación de la notaría.

El año 2001 también vio la contratación y conclusión de los proyectos y obras de accesos y rehabilitación del edificio antiguo de Monroe. En 2002, se adjudicaron los trabajos de construcción de aparcamientos en cubiertas del edificio a Construcciones Bikani, S.L., y se otorgó el proyecto de instalación de un muro cortina a Vidrio en Fachada, S.A.

Ese mismo año, se prorrogó el servicio de asesoría y auditoría a BSK Bask Consulting hasta diciembre de 2004, y se adjudicó una cuenta de crédito con la BBK. Durante el primer trimestre de 2003, se llevó a cabo la división de las superficies de aparcamientos, permitiendo la venta de las parcelas correspondientes.

En marzo de 2003, PROMOSA inició negociaciones con OSATU, S. Coop., una empresa especializada en la fabricación de aparatos de electromedicina con alto valor añadido, ubicada en Berriz. Dada la importancia estratégica de esta actividad para el municipio, se estableció un acuerdo entre PROMOSA y OSATU, S. Coop. Según el contrato, PROMOSA se comprometió a ampliar la superficie publicitaria reservada a OSATU en el edificio Zearrekobuelta y a encargarse de la redacción, dirección y coordinación de las obras de acondicionamiento de los locales, así como de la elaboración de los proyectos de actividad y las solicitudes de licencia correspondientes. A cambio de estos servicios, OSATU, S. Coop. acordó abonar una cantidad establecida a PROMOSA.

Durante el año 2003, se concretaron ventas de varios locales y aparcamientos, representando un 29,247% del edificio, junto con otros aparcamientos, totalizando un 12,593% del edificio que aún estaban pendientes de venta. El 30 de junio de 2003, PROMOSA formalizó la adquisición del edificio y parcela de la antigua Zubi Ondo de la empresa Herramientas Ermua, S.L.L. En este proceso, PROMOSA asumió la gestión de la posible contaminación en la ruina industrial y el subsuelo. En la misma fecha, PROMOSA vendió las propiedades a Swain-Inversiones, S.L., quien se había adjudicado la compra en una subasta realizada con anterioridad.

Para garantizar una transferencia de propiedad libre de cargas medioambientales, Swain-Inversiones, S.L. y PROMOSA acordaron compartir los costes de investigación de la posible contaminación, así como la gestión medioambiental de cualquier contaminación encontrada. Durante el 2003, se llevaron a cabo estudios y desgasificaciones necesarias para cumplir con este acuerdo. En el 2005, se procedió a la eliminación, gestión y vertido autorizado de las placas de fibrocemento del edificio antiguo de Zubi Ondo. Además, IHOBE emitió un informe favorable para la obtención del Certificado de Calidad del suelo del emplazamiento, permitiendo su uso residencial planificado.

El Automotive Intelligence Center (AIC) es el resultado de una colaboración estratégica entre Cluster Gaia, Acicae, PROMOSA y la Diputación Foral de Bizkaia. Su enfoque primordial es impulsar la innovación en el sector auxiliar de automoción, abrazando las demandas cambiantes de la industria y promoviendo la integración de tecnologías de la información y comunicación (NTICs) en sus productos y servicios.

En el año 2006, PROMOSA, en un movimiento conjunto con el Ayuntamiento de Ermua, adquirió una extensión significativa de terrenos rústicos que abarcan 150,000 metros cuadrados, destinados al proyecto Tecnopolo. Esta adquisición marcó un hito crucial en la materialización de este ambicioso proyecto.

Simultáneamente, se estableció la Fundación AIC con el respaldo clave de la Diputación Foral de Bizkaia, los Ayuntamientos de Ermua y Amorebieta, así como la participación de empresas líderes del sector. La misión fundamental de esta fundación es forjar un polo de innovación en el sector auxiliar de automoción, dividido en fases ubicadas estratégicamente en Amorebieta y Ermua.

Desde entonces, el AIC ha evolucionado hasta convertirse en un destacado centro de competencia global, desempeñando un papel integral en todas las facetas de la industria automotriz. Desde investigación aplicada hasta programas de formación y la incubación de proyectos empresariales innovadores, el AIC abarca todo el espectro de necesidades estratégicas del sector.

Su laboratorio interno está equipado con tecnología de última generación, destacando en áreas como metalografía, metrología, biocombustibles, electrónica, ensayos mecánicos y manufactura. Además, el AIC ha tejido una red global de socios estratégicos, entre los que se cuentan la Toyota Creative Lounge y la Universidad Internacional Clemson para Investigación Automotriz.

Un hito destacado en su historia fue la inauguración en 2011 del centro de I+D Tenneco Innovación, ubicado en el municipio de Ermua. Con una inversión de 2.2 millones de euros y una superficie de 1,971 metros cuadrados, este centro es un epicentro de competencias cruciales para el desarrollo de tecnologías de amortiguadores de suspensión electrónica (CES) de última generación. Cuenta con una plantilla de 70 profesionales que se dedican al diseño, pruebas y producción de innovaciones tecnológicas en colaboración con las redes centrales de I+D de Tenneco en Bélgica y Alemania.

La operación "Lomi Power" representa un hito significativo en la estrategia de desarrollo urbano de Ermua. En este proceso, el Ayuntamiento de Ermua, en colaboración con socios italianos, desempeñó un papel clave.

La iniciativa surgió a raíz de la situación financiera complicada de la empresa LOFANEX, S.A.L., que se encontraba en quiebra y necesitaba liquidar sus activos para saldar deudas con sus acreedores. Ante este escenario, los trabajadores y la gerencia de LOFANEX expresaron su interés en emprender un nuevo proyecto empresarial con el respaldo de capital italiano. Sin embargo, este plan requería el despeje de las obligaciones pendientes de la empresa.

Para facilitar el traslado, se planteó una solución innovadora: la posibilidad de alquiler de suelo y pabellón en la ampliación del Polígono de Goitondo en Mallabia. Esta estrategia fue esencial para asegurar la participación de los socios italianos y garantizar un flujo de pedidos sustancial para la nueva empresa. La sociedad PROMOSA, actuando en representación del Ayuntamiento de Ermua, asumió un rol fundamental en este proceso. No solo se encargó de realizar un estudio exhaustivo de la operación, sino que también llevó a cabo negociaciones cruciales para su viabilidad. El objetivo primordial era respaldar el nuevo proyecto empresarial con capital italiano, que prometía generar alrededor de 50 empleos en la zona.

Además, PROMOSA participó activamente en la subasta y adquisición de los terrenos de LOFANEX. Esta intervención fue determinante para el desarrollo exitoso de la operación.

Debido a las condiciones económicas y del mercado inmobiliario, se decidió suspender temporalmente un proyecto que involucraba la construcción de 56 viviendas libres, 20 viviendas tasadas y 30 viviendas de protección oficial (VPO), junto con 400 plazas de aparcamiento, incluyendo 150 para estacionamiento rotatorio las 24 horas.

Ante el interés de varias promotoras inmobiliarias en el terreno, durante el ejercicio de 2017 se inició el contacto con todas las posibles. Tras verificar el compromiso genuino de estas promotoras en llevar a cabo la operación, se procedió a la elaboración de los pliegos del concurso para la adjudicación del suelo.

El 25 de enero de 2018, los pliegos del concurso fueron aprobados por el Consejo de Administración de Promosa. Posteriormente, el 5 de febrero de 2018, se publicaron en la página web y el 7 de febrero del mismo año, se hicieron públicos en el BOB. La adjudicación final se llevó a cabo el 7 de marzo de 2018, siendo otorgada a Loiola Gestión Inmobiliaria S.L.

A lo largo de 2018, la adjudicataria comenzó la labor comercial y simultáneamente continuó con los trabajos de gestión, incluyendo investigaciones exploratorias, manejo de residuos de la antigua instalación industrial y la planificación de excavaciones selectivas. Todo ello con el objetivo de obtener la crucial 'Declaración de calidad del suelo' que permitiría llevar a cabo la operación.

Izarra Centre representa un proyecto ambicioso promovido por PROMOSA, la sociedad pública municipal del Ayuntamiento de Ermua, con la finalidad primordial de impulsar la cultura del emprendimiento y la innovación, tanto en sectores consolidados como en los emergentes. Esta iniciativa busca diversificar la economía local, atrayendo y creando proyectos empresariales de alto valor añadido mediante la investigación y la innovación.

Esta infraestructura de alto valor añadido se posiciona como un pilar en la política municipal de innovación, en línea con la estrategia general que el Ayuntamiento de Ermua ha implementado en las últimas dos décadas.

Un rasgo distintivo y de especial relevancia es su compromiso con la sostenibilidad ambiental. Supera los estándares mínimos del Código Técnico de la Edificación al incorporar sistemas de energía geotérmica, fotovoltaica y solar termodinámica. Además, se ha implementado una red de fibra óptica municipal que proporciona una herramienta tecnológica avanzada a las empresas y emprendedores que eligen establecerse Izarra Centre.

En cuanto a la financiación, el proyecto recibió un importante apoyo del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, a través del programa Reindus. En el año 2007, se concedió un préstamo 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%. Posteriormente, en el año 2008, se otorgó un préstamo de 1.917.239,00 euros sobre un presupuesto financiable de 5.834.481,00 euros, con condiciones similares.

A lo largo de los años, Izarra Centre ha logrado un notable nivel de ocupación, albergando tanto empresas consolidadas como emprendimientos incipientes que encuentran su lugar en el vivero de empresas. Este logro ha sido crucial para atraer empresas de perfil tecnológico y de alto valor añadido que de otro modo no habrían considerado esta localidad. El propósito central ha sido atraer empresas capaces de contribuir a la diversificación económica de una zona fuertemente vinculada al sector auxiliar de la automoción.

Asimismo, la ubicación estratégica de Ermua en el centro del País Vasco ha hecho que diversas organizaciones con intereses empresariales o asociados en Bizkaia, Gipuzkoa y Araba vean a Izarra Centre como un lugar ideal para celebrar reuniones y eventos.

Esta iniciativa ha demostrado ser un imán para proyectos y empresas tecnológicas, lo que ha resultado en la creación de nuevos puestos de trabajo de alto valor añadido. El alto nivel de ocupación del vivero de empresas, con proyectos nuevos gestados a través de la formación en emprendimiento facilitada por el Ayuntamiento de Ermua y el grupo Mondragón. Esta colaboración ha permitido la creación de empresas que ven en Izarra Centre y su infraestructura de fibra óptica una oportunidad para desarrollar proyectos tecnológicos de relevancia.

Izarra Centre no solo destaca por proporcionar espacios para empresas, sino que también ha creado un entorno propicio para que jóvenes y universitarios del municipio colaboren y trabajen en equipo, fomentando así el espíritu emprendedor. Este espacio,

conocido como Tecnoteka, ha ganado notoriedad y se proyecta como un punto central de actividad. En el 2023, los usuarios que han solicitado acceso superen los 1300, destacando que la tendencia para el 2024 apunta a un continuo aumento en la base de usuarios, consolidando la posición de Tecnoteka en el municipio.

Es importante resaltar la diversidad de eventos y jornadas que se llevan a cabo en el municipio, promovidos por asociaciones y grupos empresariales con presencia en diversas áreas del País Vasco. Para ellos, Ermua y el edificio Izarra Centre representan un lugar estratégico, con los servicios adecuados y una ubicación central en el País Vasco, ideal para trabajar y desarrollar proyectos.

La Sociedad Promosa y el Área de Promoción y Empleo del Ayuntamiento de Ermua colaboraron en la creación de un "innoforo" con el respaldo financiero del programa Bultzatu de la Diputación Foral de Bizkaia. Este espacio reúne a empresas y universidades para impulsar ideas innovadoras con alto valor económico en el municipio, promoviendo la diversificación económica y la innovación como motores de progreso. La Sociedad Promosa recibió una subvención para llevar a cabo esta iniciativa.

El proyecto de la red neutra de fibra óptica en el municipio de Ermua es una iniciativa ambiciosa que busca transformar la infraestructura de comunicaciones en la localidad. Su propósito inicial fue establecer una red troncal y secundaria, así como instalar equipos electrónicos y fibra óptica, con miras a proporcionar en el futuro servicios de banda ultraancha y NGA. Esta infraestructura permitirá la transmisión de datos a velocidades que van desde los 100 megas hasta los 2 Gb para los usuarios finales.

Los objetivos de este proyecto son diversos y tienen un impacto significativo en el municipio. Se busca mejorar la eficiencia del Ayuntamiento y sus servicios municipales mediante la facilitación de la comunicación interna y la gestión de instalaciones públicas, además de impulsar la competitividad de las empresas locales, especialmente en la industria, posibilitando a estas empresas ser más innovadoras y competitivas en la oferta de productos y servicios.

Se promueve la regeneración del tejido empresarial local, apostando por las TICs como un sector de futuro. Se ofrece espacio y recursos para la ubicación de nuevas empresas en el municipio, con un enfoque en soluciones y sistemas que faciliten la gestión de ciudades y satisfagan las nuevas necesidades sociales, de salud y formación. Esto incluye el Centro Tecnológico y vivero de empresas, así como el concepto de "Ermua living Lab", donde se fomenta la experimentación y colaboración con los ciudadanos en el desarrollo de soluciones innovadoras.

El proyecto se ha financiado principalmente a través del Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local 2010, con una inversión total de 4.914.956,19 euros. Esta financiación ha posibilitado el desarrollo de una red troncal que se distribuye en 11 nodos de conexión, así como una prueba piloto en uno de los barrios del municipio.

La empresa pública municipal Promoción Económica de Ermua, S.A, ha desempeñado un papel fundamental en la ejecución y gestión de la red. PROMOSA ha encabezado la implementación de la red secundaria y la distribución de fibra óptica FTTH y tecnología GPON, asegurando la conexión entre cada nodo, portal y vivienda

en el municipio. Esta iniciativa ha sido clave para materializar la visión de una red de alta velocidad accesible para todos los ciudadanos de Ermua.

Desde el año 2013, dos empresas de telecomunicaciones comenzaron a operar en Ermua, lanzando campañas de marketing y atrayendo a nuevos clientes. Se formalizó un acuerdo con otra operadora enfocada en empresas, comercios y emprendedores, y otras dos operadoras expresaron interés en colaborar con nosotros. También se estableció un contrato con Orange, la segunda operadora más grande de España, para iniciar sus servicios en Ermua a través de nuestra infraestructura de fibra óptica.

También ofrecemos fibra oscura a Orange y Vodafone, dos compañías que se han unido al grupo de operadoras que suministran la Fibra Óptica del Ayuntamiento de Ermua. Gracias a esta colaboración, hemos superado los 3.400 suscriptores.

En resumen, el proyecto de la red neutra de fibra óptica en Ermua es una iniciativa integral que ha transformado la infraestructura de comunicaciones en la localidad. Su impacto se refleja en la mejora de la eficiencia municipal, la competitividad de las empresas locales y la promoción de la innovación tecnológica. Estos logros, respaldados por una inversión significativa y una gestión eficaz, sientan las bases para un futuro digital más eficiente y conectado para la comunidad de Ermua.

En el marco de la revisión del Plan General, se planteó la operación del proyecto Cantera como una oportunidad de regeneración urbana, ambiental y sostenible, que incluiría la creación de espacios verdes, plazas, viviendas eficientes en términos energéticos y áreas públicas para apartamentos y otros fines. La iniciativa de la Cantera de Ermua fue objeto de consideración por parte de la sociedad pública Promosa. El Ayuntamiento de Ermua detuvo la extracción de recursos, y esta medida fue respaldada por los tribunales tras un proceso

El objetivo era considerar la cantera como una oportunidad para la regeneración del área, fomentando la competitividad e innovación en el municipio. Se buscaba una solución para un espacio degradado, permitiendo una mezcla de usos que facilitara a la ciudadanía trabajar, vivir y disfrutar del ocio en el mismo espacio.

Se realizaron estudios legales, técnicos y de viabilidad económica y financiera para analizar detalladamente la operación. Sin embargo, debido a las dificultades de seguridad y el elevado coste geotécnico que implicaba el proyecto, se decidió no abordarlo como se había contemplado inicialmente en el Plan General de Ordenación Urbana.

En el ejercicio 2014, se llevó a cabo una modificación en la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana, excluyendo esta operación tal como se había planteado inicialmente.

En 2013, se fusionaron las sociedades municipales PROMOSA y PROIMERSA, simplificando la estructura societaria del Ayuntamiento de Ermua. El objetivo era reducir costos de gestión y mejorar la eficiencia en la administración de actividades. La fusión se concretó con la absorción de PROIMERSA por parte de PROMOSA, aprobada el 30 de octubre de 2013 y formalizada el 20 de diciembre de 2013. PROIMERSA,

constituida el 12 de noviembre de 1992, se dedicaba al desarrollo de actividades inmobiliarias en el municipio de Ermua.

El proyecto del sector residencial San Pelayo en Ermua surgió en respuesta a la dificultad que enfrentaban diversos grupos de la población para acceder al mercado de la vivienda en aquel momento. La vivienda se había convertido en una prioridad expresada por la ciudadanía.

La operación, inicialmente planificada como vivienda libre, se transformó en una promoción de vivienda protegida dada su complejidad y dimensiones. Tras los intentos de colaboración con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Ermua designó a la sociedad Proimersa como promotor directo.

Se viabilizó el proyecto y se aseguró la financiación. Se construyeron 101 viviendas protegidas, se habilitaron aparcamientos y se crearon espacios públicos. Este proyecto no solo suplió una necesidad crucial en cuanto a vivienda protegida en Ermua, sino que también revitalizó el comercio local con la promoción de locales comerciales en San Pelayo.

El proyecto de apartamentos dotacionales en Abeletxe es una de las iniciativas de Promosa, en su interés por facilitar el acceso al mercado de viviendas a colectivos con dificultades, como jóvenes, personas mayores y personas divorciadas. Se promueven apartamentos de 45 metros cuadrados en alquiler transitorio, diseñados para una o dos personas.

Este proyecto surge como respuesta a la escasez de suelo y de viviendas vacías en el municipio de Ermua, así como a las dificultades para obtener financiamiento tanto para los promotores como para los usuarios. Su finalidad es evitar la exclusión social de estos colectivos y fomentar la emancipación de los jóvenes.

Además de la vivienda, se contempla la posibilidad de centralizar servicios comunes como asistencia sanitaria, social y servicio de comida a domicilio, con el fin de mejorar la eficacia y eficiencia del gasto público. También se considera la opción de alojar a investigadores y emprendedores que utilicen el Centro Tecnológico y Vivero de empresas.

El Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco se encargó de la construcción, adjudicación y gestión de los apartamentos en virtud de un convenio de colaboración firmado en enero de 2011. El Ayuntamiento de Ermua cedió gratuitamente el suelo y otorgó una bonificación del 100% en la licencia de edificación y urbanización.

El Ayuntamiento de Ermua, como parte de los proyectos, acordó ceder una parcela a la sociedad Proimersa para desarrollar una Unidad de ejecución contigua a la residencia de la tercera edad de Abeletxe. Proimersa para desarrollar una Unidad de ejecución contigua a la residencia de la tercera edad de Abeletxe. Proimersa, como parte de esta iniciativa, contrató a Mitxelena Arquitectos para llevar a cabo la redacción de los proyectos edificatorios. Tras analizar el mercado, se consideró vender el suelo a la sociedad cooperativa Geldo, gestionada por Gescovi, con más de 20 años de experiencia en la gestión de cooperativas. Caja Rural Navarra se encargó de financiar las viviendas

de VPO, mientras que Proimersa se responsabilizó de la financiación de las viviendas de mercado libre.

Proimersa, en el marco de este proyecto, asumió el compromiso de adquirir los elementos patrimoniales no vendidos al finalizar la promoción, asumiendo el riesgo sin repercutirlo en la sociedad cooperativa y sus cooperativistas. Los objetivos de este proyecto incluyen cumplir con el compromiso previo con las anteriores propietarias del suelo, promover 13 viviendas de VPO y 6 viviendas de mercado libre junto a sus respectivos aparcamientos, así como contratar a personas desempleadas del municipio a través de la empresa constructora. Se formalizó un acuerdo marco de intenciones aprobado por la Junta General de Proimersa que detalla todos los aspectos relevantes del proyecto.

Se llevó a cabo un proceso de inscripción para las personas interesadas en la cooperativa, que incluyó un sorteo para determinar el orden de entrada. La cooperativa se constituyó después de que los posibles cooperativistas realizaran las aportaciones económicas correspondientes. Se firmaron las escrituras de venta del suelo de Proimersa a la sociedad Geldo y se formalizaron los créditos hipotecarios. La sociedad Geldo firmó un contrato de construcción "llave en mano" con una empresa avalada por Caja Rural Navarra y Gescovi. La construcción de la unidad se inició en el primer trimestre de 2014 y se finalizó con la adjudicación de las 13 viviendas de VPO.

Actuaciones realizadas en el ejercicio 2023 por PROMOSA

Izarra Centre ha consolidado su posición como un centro de referencia para el fomento del emprendimiento y la innovación en el municipio de Ermua. Su enfoque estratégico en ofrecer infraestructuras modernas y servicios adaptados ha resultado en un aumento significativo del interés por parte de nuevas empresas. Además, la utilización de los espacios comunes para eventos y jornadas ha generado un mayor dinamismo en el edificio, atrayendo tanto a empresas instaladas como a entidades externas.

La colaboración con la Fundación Izarra en la gestión de los espacios para el emprendimiento ha fortalecido aún más el ecosistema empresarial local. Con dos plantas de vivero y un espacio dedicado al emprendimiento, Izarra Centre ha sido un catalizador para la realización de diversos proyectos y programas relacionados con el emprendimiento.

La ocupación del edificio ha alcanzado el 80%, lo que refleja la alta demanda y la confianza de las empresas en las instalaciones de Izarra Centre. Paralelamente, se han puesto en marcha distintas acciones de marketing para promover la venta y alquiler de locales en el edificio. Estas iniciativas buscan aprovechar el interés generado por el centro y atraer nuevos negocios a sus instalaciones.

El lanzamiento del laboratorio de soluciones IoT en colaboración con GAIA ha sido un hito destacado, demostrando el compromiso de Izarra Centre con la innovación tecnológica. Este laboratorio ofrece una oportunidad única para explorar las aplicaciones prácticas de las tecnologías IoT en diversos sectores industriales y territoriales.

El despliegue de la red de fibra óptica FTTH en el municipio de Ermua ha sido un proyecto clave para PROMOSA en su objetivo de promover el acceso a las tecnologías de la información y la comunicación. La finalización de este despliegue ha permitido ofrecer servicios de alta calidad a precios competitivos, lo que ha impulsado significativamente la adopción de Internet de banda ancha entre los residentes y las empresas locales.

Al finalizar el ejercicio 2023, el número de abonados alcanzó los 3.400, lo que constituye un claro indicador del éxito de la estrategia implementada. Operadoras entre las que destacan Vodafone y Orange han podido ofrecer servicios comparables a los más avanzados en países desarrollados, gracias a la infraestructura de fibra municipal neutra, todo ello a precios competitivos.

Durante este ejercicio 2023 hemos estado pendientes del proceso de fusión entre Orange y Massmovil puesto que su incidencia en nuestra red de fibra óptica es muy relevante. A estos efectos estamos pendientes de lo que manifieste el organismo regulador y estamos trabajando con Orange para posibilitar la incorporación de los clientes de Massmovil (Euskaltel) a nuestra red a través de Orange.

Además, la extensión de la cobertura de fibra óptica a municipios cercanos como Mallabia ha fortalecido la posición de PROMOSA como un actor clave en el desarrollo tecnológico comarcal.

La campaña de captación de usuarios ha sido un éxito notable, con un crecimiento constante en el número de abonados. El enfoque continuo en la mejora de la rentabilidad de la infraestructura y la expansión de la base de clientes seguirá siendo una prioridad para PROMOSA en el próximo año.

En el 2023 se formalizó la compraventa a Loiola Gestión Inmobiliaria de 90 plazas de garaje en el edificio Lomy -Power y su posterior venta al Ayuntamiento de Ermua por un importe de 1.080.000 euros.

Hemos trabajado y aprobado en Junta General la operación de financiación de la promoción privada de plazas de aparcamiento en Zerukoa (antiguo mercadillo). Ya explicamos que como consecuencia de la irresponsable promoción llevada a cabo por el promotor inicial se produjo un agujero de considerables dimensiones en mitad del casco urbano con consecuencias en materia de seguridad, generando alarma social en el barrio. Por otra parte no se posibilitaba la obtención de la parcela pública al Ayuntamiento del aparcamiento en superficie como consecuencia de la paralización de la promoción. Asimismo una veintena de personas habían desembolsado una parte de la compra de dichos aparcamientos. Después de estudiar jurídica, económica y financieramente esta operación se planteó la posibilidad que el promotor que había llevado a cabo el aparcamiento y las viviendas anexas y que lo hizo de manera diligente se hiciera cargo de esta promoción. Dicho promotor también sufría las consecuencias económicas de no ejecutarse esta promoción al formar parte de la propiedad y nos planteó la posibilidad de que fuera él el que llevara a cabo la promoción, se hiciera cargo de los proveedores impagados, de los aparcamientos cuyos propietarios habían hecho un desembolso. Todo ello lo llevaría a cabo con un crédito obra promotor y lo que nos solicitó es que financiáramos la operación en el supuesto de que quedaran

pendientes la venta de aparcamientos una vez finalizara la obra. Dicho compromiso y la operación de crédito se aprobaron por parte de la Junta General una vez finalizara el vencimiento del crédito obra promotor y con las mismas condiciones (tipo de interés, etc) que dicho crédito obra promotor.

Atendiendo a la decisión adoptada por el Consejo de Administración se llevó a cabo la reparación de la cuarta planta del parking de Zearrekobuelta que ha generado un gasto extraordinario que no volverá a producirse.

Asimismo, y atendiendo a la decisión adoptada por el Consejo de Administración se procedió al despido del arquitecto Andrés Palacios cuya indemnización ha supuesto un gasto extraordinario para este ejercicio 2023 que no volverá a producirse y que permitirá a partir del ejercicio 2024 ahorrarse su sueldo como gasto ordinario.

Asimismo, y como consecuencia de la situación económica global hemos vivido una época de incremento considerable de la inflación y del Euribor que ha provocado un incremento del gasto financiero del crédito con Kutxabank.

Previsión de la gestión de PROMOSA para posteriores ejercicios

Continuaremos implementando diversas campañas de marketing para la venta y alquiler de los espacios de oficina en nuestro complejo Izarra Centre. Hemos visto un notable interés por parte de empresas, instituciones y organizaciones, con varias de ellas ya instaladas en nuestras instalaciones. Aprovecharemos nuestra infraestructura, incluida la red de fibra óptica, como una herramienta fundamental para empresas y emprendedores locales, facilitando reuniones con clientes y proveedores a través de conferencias y multiconferencias. La capacidad de nuestra red de fibra óptica es clave para hacer esto posible.

Seguiremos ofreciendo espacios con alquiler protegido para emprendedores que busquen desarrollar proyectos empresariales y para empresas que impulsen proyectos innovadores que generen valor añadido para el municipio de Ermua.

Sin embargo, la situación actual, marcada por la guerra en Ucrania y el aumento de los precios, representa una barrera significativa para el crecimiento económico y la actividad empresarial. Esta crisis puede afectar a nuestros resultados previstos. No obstante, tanto PROMOSA como el Ayuntamiento de Ermua siguen apostando por esta infraestructura como un factor clave para el desarrollo económico y la generación de empleo.

Hasta la fecha del 30 de diciembre de 2023, hemos alcanzado un número importante de hogares y comercios. Durante el año 2024, nuestro objetivo es aumentar el número de usuarios tratando de atraer los clientes de Massmovil a través de Orange. Planeamos llevar a cabo nuevas estrategias de marketing para atraer nuevos clientes, tanto individuos como empresas y comercios.

Para el próximo año, se prevé llevar a cabo un estudio sobre la viabilidad de establecer una operadora propia, con el objetivo de obtener márgenes económicos más favorables. Este estudio abarcará aspectos jurídicos, económicos y financieros para evaluar su factibilidad.

Está prevista la venta del local L21, ubicado en el Edificio Zeharreko buelta. En este sentido, Mesco Electrónica S.L.U. ha expresado su interés en adquirir dicho local. Este proceso representa una oportunidad significativa para ambas partes, brindando a la empresa la posibilidad de expandir su presencia, mientras que para Promosa esta operación representa una oportunidad para obtener ingresos adicionales.

En relación con los aparcamientos en Zerukoa, está previsto en el 2024 cumplir con el compromiso adquirido en el año 2022 de financiar las plazas de aparcamiento no vendidas y que reportará un ingreso financiero como consecuencia del contrato de crédito.

Seguiremos trabajando tanto con la Diputación Foral de Bizkaia como con Spri para impulsar el suelo industrial del Alto de Ureta. Son varias las iniciativas empresariales que nos están demandando suelo industrial en una comarca y entorno que no poseen oferta de suelo industrial.

Estamos trabajando la posibilidad de impulsar el laboratorio de tecnologías habilitadoras con instituciones de ámbito superior como Ministerio, Gobierno Vasco, Diputación

The image shows several handwritten signatures in blue ink, scattered across the lower half of the page. There are approximately seven distinct signatures, some appearing to be initials or stylized names, and others being more complex cursive or calligraphic marks. The signatures are not aligned in any particular order.