

INFORME

Denominación/Izena

**INFORME PARA LA AMPLIACIÓN EN LA DURACIÓN DEL CRÉDITO CON LA ENTIDAD KUTXABANK
(BBK)****1. ANTECEDENTES**

La sociedad publica Promoción Económica de Ermua S.A., 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 estos 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 en 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, mas allá de las meras declaraciones de intenciones, conlleva notables dificultades de todo tipo, principalmente de carácter económico, lo que en nuestro caso nos obligará 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, (901.518,16 euros), 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.

Esta sociedad pública se ha ido financiando con los recursos propios de la propia actividad promotora que ha ido desarrollando.

2. OPERACIÓN DEL EDIFICIO DE TERCIARIO Y VIVERO DE EMPRESAS IZARRA CENTRE Y CREDITO OBRA PROMOTOR

La sociedad pública municipal del Ayuntamiento de Ermua, Promoción Económica de Ermua, S.A, aprobó a través de su Junta General, Pleno del Ayuntamiento de Ermua la promoción de un edificio terciario y vivero de empresas en la U.E. 19 Izarra 1 de Ermua.

El objetivo principal de este proyecto es el de ***poner en marcha los servicios y las infraestructuras necesarias para fomentar la cultura del autoempleo y la innovación en sectores tradicionales y emergentes, así como la diversificación del tejido económico del municipio.***

Esta infraestructura que queremos poner en pie se convertiría en un eje más de la política municipal en el ámbito de la Innovación local. Los objetivos globales son:

- Garantizar el futuro socioeconómico de Ermua
- Aumentar las inversiones empresariales en la zona
- Mejorar la competitividad de las empresas
- Vincular Empresa – Universidad - Centros tecnológicos - Mercado
- Evitar la fuga de talentos.

La consecución de estos objetivos globales requiere no sólo la puesta en marcha de infraestructuras adecuadas que sirvan para dar servicio a las empresas, sino que también es necesario una voluntad política de llevar a cabo un proceso profundo de renovación en todo el tejido económico social. En este sentido, este Ayuntamiento está firmemente comprometido con la consecución de un desarrollo empresarial sostenible y entre sus objetivos específicos se encuentra los siguientes:

- Fomentar la diversificación productiva.
- Mejorar las oportunidades disponibles en la región para crear nuevas empresas, mediante la apuesta por los emprendedores que desarrollen sus planes de negocio en áreas innovadoras y diversificadoras básicamente.
- Favorecer un modelo de desarrollo empresarial local que mejore la aportación de las empresas existentes en cuanto a inversiones, empleo y creación de valor.
- Dinamizar el tejido empresarial orientándolo hacia la mejora de sus factores de competitividad, eficiencia y rentabilidad.
- Ofrecer un entorno que añada valor a las empresas que se ubican en él, tanto por la imagen de sus instalaciones como por las prestaciones que ofrece a los alojados.
- Favorecer la creación de puestos de trabajo que de forma inducida conlleva la creación de empresas y su proyección futura sobre el tejido socioeconómico.
- Facilitar la llegada a Ermua de personas altamente cualificadas y evitar la fuga de conocimiento.

Dicho edificio fue finalizado y se inauguró en abril de 2012

Dicho edificio ha sido financiado con recursos propios (capital social), con créditos blandos del Ministerio de Industria, del Gobierno Vasco y con un crédito obra promotor inicial de 10.0000.000,00 (diez millones de euros).

En lo referente al crédito obra promotor y no siendo legalmente exigible se inició un concurso público aprobado por la Junta General de Promosa (Pleno del Ayuntamiento de Ermua) y concurren dos entidades financieras que fueron el Banco Santander y Bilbao Bizkaia Kutxa.

La junta general de Promosa de 24 de junio de 2009 adjudicó dicho crédito a la entidad Bilbao Bizkaia Kutxa por ser la oferta más ventajosa.

Las condiciones de dicho crédito eran las siguientes:

- Importe: hasta 10.000.000,00 euros
- Plazo: hasta 10 años, incluidos tres de carencia.
- Interés: euribor + 1,5% con revisión anual.
- Forma de pago: cuota trimestral de amortización e intereses

A fecha de hoy y después de las amortizaciones correspondientes el importe pendiente de deuda por este crédito es de 5.498.182,06 euros.

3. NOVACIÓN DEL CREDITO CON LA ENTIDAD KUTXABANK

Desde inicios del año 2015 se han mantenido contactos con los responsables de la entidad Kutxabank a los efectos de poder llevar a cabo una ampliación en el plazo de dicho crédito y dichos contactos han sido informados en comisión informativa del Ayuntamiento de Ermua.

Se nos informa por parte de Kutxabank que la comisión de riesgos de la entidad ha aprobado la ampliación de dicho crédito 20 años más, manteniendo el resto de condiciones que son favorables, como por ejemplo el tipo de interés, actualmente por debajo del 2%.

Se somete a la aprobación por parte de la Junta General de Promosa la novación de dicho crédito consistente en la ampliación del plazo del mismo, 20 años más, siendo su vencimiento en el año 2034 y manteniéndose el resto de condiciones.

Con ello se conseguiría que el pago anual de la sociedad en concepto de amortización más interés de este crédito pase aproximadamente de 1.200.000 euros a 336.000 euros, en función del tipo de interés, consiguiendo con ello una reducción de los pagos anuales de unos 860.000 euros, mejorando de una manera muy notable la solvencia tanto a corto como medio plazo. Dicha solvencia ya es hoy buena y para ello adjuntamos como anexo una comparativa de los ratios de solvencia de la entidad Promosa con respecto a otras entidades con las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2013.

Por ello se somete a la Junta General de Promosa la aprobación de la novación de dicho crédito ampliando 20 años más su duración.

**ANEXO: RATIOS DE SOLVENCIA DE PROMOSA CON OTRAS ENTIDADES
CON LAS CUENTAS ANUALES DE 31 DE DICIEMBRE DE 2013.**

Existen multitud de ratios para evaluar la solvencia de una entidad. En este caso hemos utilizado los más usados por parte de los expertos de análisis de balances, así como el ratio de core capital 1 que se ha hecho conocido como consecuencia de la exigencia Europea de incremento de capital para las entidades financieras de Europa.

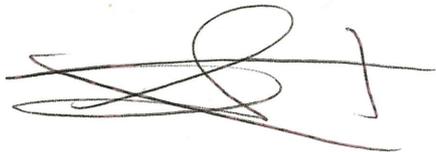
Como se puede comprobar la solvencia de la sociedad está por encima de algunas de la entidades más conocidas del IBEX 35.

Además la entidad Promosa ha estado remitiendo al Instituto Vasco de Finanzas (Gobierno Vasco) los informes de solvencia pertinentes para la concesión del credito de la Spri para financiar el proyecto de red neutra de fibra óptica.

RATIOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS DE PROMOSA

RATIOS	EXPLICACIÓN	PROMOSA	IBERDROLA	TELEFONICA	SANTANDER	KUTXABANK	ACS	REPSOL	GAS NATURAL
Solvencia total	Activo total/ deuda	2,13	1,63	1,30	1,07	1,08	1,48	1,72	1,61
Endeudamiento	Deuda/ fondos propios	0,89	1,60	3,33	12,96	11,99	2,09	1,39	1,63
% endeudamiento	Deuda total/ pasivo total	47,04%	61,38%	76,88%	92,84%	92,30%	67,59%	58,20%	61,92%
Autonomía financiera	Fondos propios/ activo total	52,96%	38,62%	23,12%	7,16%	7,70%	32,41%	41,80%	38,08%
Ratio core capital. Tier 1	Fondos propios/ deuda total	112,80%	62,92%	30,07%	7,66%	8,34%	47,95%	71,83%	61,49%

En Ermua a 29 de abril de 2015.



Juan Carlos Abascal Candás
Director Gerente de PROMOSA

