



PROMOCION ECONOMICA DEL  
AYUNTAMIENTO DE ERMUA

# MEMORIA DEL PRESUPUESTO DE PROMOSA 2026

## INDICE

- 1 PRESUPUESTO PROMOSA**
- 2 INTRODUCCIÓN**
  - 2.1 PROMOSA, una herramienta de estrategia económica
- 3 PROMOCIONES, OBJETIVOS Y ACTUACIONES**
  - 3.1 Zearrekobuelta (antigua Monroe) y Herramientas Ermua (Zubi Ondo)
  - 3.2 AIC (Automotive Intelligence Center). Promoción Alto Ureta
  - 3.3 Lomi Power
  - 3.4 Izarra Centre
  - 3.5 Innoforo. Programa Bultzatu
  - 3.6 Red neutra de fibra óptica municipal
  - 3.7 Proyecto Cantera
  - 3.8 Fusión de las sociedades públicas municipales PROMOSA Y PROIMERSA
  - 3.9 Sector residencial San Pelayo (Viviendas de VPO San Pelayo)
  - 3.10 Polideportivo Miguel Angel Blanco
  - 3.11 Apartamentos dotacionales en Abeletxe
  - 3.12 Viviendas libres, vivienda VPO y aparcamientos junto a la residencia de la tercera edad de Abeletxe
- 4 OPERACIONES PREVISTAS PARA EL EJERCICIO 2025**
  - 4.1 Izarra Centre
  - 4.2 Red neutra de fibra optica
  - 4.3 Espacio Alto Ureta
- 5 Presupuesto 2026**
  - 5.1 Introducción y notas explicativas
  - 5.2 Detalle de cobros e ingresos
  - 5.3 Detalle de pagos y gastos
  - 5.4 Presupuesto Consolidado 2026
- 6 ANEXOS**
  - 6.1 Estado de la deuda
  - 6.2 Estado personal
  - 6.3 Balance Situación Previsional a 31-12-2025 / 2026
  - 6.4 Cuenta de Perdidas y Ganancias Previsional a 31-12-2025 / 2026

## 1. PRESUPUESTO PROMOSA

De acuerdo con la Norma Foral 10/2003, de 2 de diciembre, que regula la gestión presupuestaria de las Entidades Locales del Territorio Histórico de Bizkaia, el Presupuesto de la Sociedad Pública del Ayuntamiento de Ermua, PROMOSA, comprende los siguientes elementos:

- a) Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsional: Incluye el Estado de Ingresos con estimaciones correspondientes y el Estado de Gastos que evalúa las necesidades para el desarrollo de las actividades corrientes del ejercicio en cuestión.
- b) Balance Previsional: Muestra la situación patrimonial prevista de PROMOSA al final del ejercicio económico.
- c) Cuadro de Financiación.
- d) Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.
- e) Estado de Flujos de Efectivo.
- f) La Memoria de la Sociedad Pública Municipal PROMOSA ofrece una visión completa de la entidad, sus actividades y objetivos primordiales. Incluye los siguientes aspectos:
  - Introducción: Proporciona información clave sobre la creación de PROMOSA y detalla sus propósitos y metas.
  - Actividades: Ofrece una descripción detallada de las actividades que la sociedad mercantil lleva a cabo en la actualidad.
  - Principales logros en 2025: Se aborda en este apartado las acciones destacadas realizadas durante el ejercicio pasado.
  - Objetivos generales para 2026: Se presenta una visión general de los objetivos que la entidad se propone alcanzar en este nuevo ejercicio.
  - Presupuesto para 2026: Incluye información sobre el Presupuesto de Capital, con detalle de las inversiones y proyectos a ejecutar, indicando los recursos provenientes del Presupuesto Municipal. También se contempla el Presupuesto de Explotación, abordando ingresos y gastos, junto con la indicación de recursos provenientes del Presupuesto Municipal. Se menciona el nivel de endeudamiento, y si aplica, se incluye el correspondiente Cuadro de Endeudamiento. Por último, se hace referencia al anexo de personal

## 2. INTRODUCCIÓN

### 2.1 PROMOSA, una herramienta de estrategia económica

El Ayuntamiento de Ermua ha enfocado sus esfuerzos en el desarrollo de una administración moderna y orientada a la ciudadanía, impulsando la innovación y la calidad de vida de sus habitantes. Se ha establecido una estrategia centrada en la excelencia y la digitalización para mejorar la eficacia y la percepción de los servicios municipales.

La obtención del galardón de Ciudad de la Ciencia y la Innovación en 2011 y la renovación de la candidatura en 2014 y 2018 son indicadores de su compromiso con estos objetivos.

La participación en la red de ciudades de la ciencia y la innovación, RED INNPULSO, y la presidencia compartida con el Ayuntamiento de Terrassa también demuestran el reconocimiento y liderazgo del Ayuntamiento de Ermua en este ámbito.

Esta estrategia se basa en valores fundamentales:

- ✓ Crecimiento: Profesionalidad, ética y trabajo en equipo.
- ✓ Conocimiento: Fomento del saber y la innovación.
- ✓ Creatividad: Estimulación de la imaginación para el desarrollo de la ciudad.
- ✓ Participación: Involucramiento de la ciudadanía en la construcción de la ciudad.
- ✓ Colaboración: Fomento de la cooperación público-privada.
- ✓ Solidaridad: Atención a los sectores más vulnerables.
- ✓ Igualdad: Promoción de la inclusión y la igualdad de oportunidades.

La estrategia municipal se vertebra en cuatro ámbitos estratégicos:

1. Economía.
2. Innovación del espacio común.
3. Innovación social.
4. Innovación organizacional.

#### Ámbito Estratégico: Economía

En este ámbito se han formulado dos líneas y tres objetivos estratégicos:

Líneas estratégicas	Objetivos estratégicos
Industria cualificada	Incrementar los niveles de investigación e innovación de la industria local, aumentando considerablemente el número de personas cualificadas que trabajan en actividades de I+D e innovación.
	Atraer al sector industrial personas cualificadas que ofrezcan oportunidades de innovación y mejora competitiva. (Oferta)
Atracción de talento	Atraer empresas de servicios avanzados dirigidas al sector industrial de la mecatrónica de precisión (Empresas de electrónica, Informática, telecomunicaciones, software e ingenierías y consultorías)

La estrategia económica municipal se ha desarrollado a lo largo de los años para responder al desempleo en el municipio. Se han implementado herramientas y planes que han facilitado la creación y traslado de empresas, así como programas de formación y promoción económica.

En respuesta a una tasa de desempleo superior al 20% en 1993 y la presencia de numerosas empresas en el casco urbano, el Ayuntamiento de Ermua emprendió una estrategia de innovación económica. Esta estrategia buscaba facilitar la reubicación de empresas y promover programas de formación y promoción económica.

Se estableció un diálogo constante con los agentes económicos y sociales del entorno para definir objetivos comunes. Como parte de esta estrategia, se desarrolló el Plan Parcial de Urtia para la expansión de empresas como TVA, Microdeco y Egui. También se participó en el Polígono Industrial de Goitondo en colaboración con la SPRI y otros ayuntamientos.

En 2000 se constituye la sociedad pública municipal, Promoción Económica de Ermua, S.A.U. (PROMOSA), con el propósito de adquirir, transformar y transmitir bienes y activos en beneficio del desarrollo económico de Ermua, especialmente mediante la promoción y oferta de suelo para actividades industriales y terciarias.

PROMOSA inició sus operaciones con la adquisición del edificio previamente ocupado por Tenneco Automotive (MONROE), una empresa clave para la economía local. La sociedad llevó a cabo la descontaminación y rehabilitación del pabellón, así como la venta de locales industriales para facilitar la reubicación de otras empresas y la creación de espacios residenciales.

Adicionalmente, PROMOSA adquirió el edificio que albergaba a Herramientas Ermua (ZUBI ONDO), realizando la descontaminación del suelo y facilitando su traslado a un entorno más adecuado para su actividad industrial. En este emplazamiento se promovió la construcción de viviendas protegidas, aparcamientos, una residencia para personas de la tercera edad y una parcela pública destinada a la promoción de 57 apartamentos en alquiler protegido para colectivos con necesidades especiales.

Otras empresas fueron trasladadas, ya sea directamente o en colaboración con la SPRI (Gobierno Vasco) o a través de la gestión del planeamiento municipal. Esto incluye a Tenneco Automotive (MONROE), Herramientas Ermua, S.L.L (ZUBI ONDO), Lomi Power, Cuchillería del Norte, S.A., Precicontrol, Trokemetal, Ardatz y TVA, así como Fundiciones Gorospe, Domingo Acha, Forjas Ermua y Fuldain.

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.

### **3. PROMOCIONES, OBJETIVOS Y ACTUACIONES**

#### **3.1 Zearrekobuelta (antigua Monroe) y Herramientas Ermua (Zubi Ondo)**

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 Berrioz. 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.

### 3.2 AIC (Automotive Intelligence Center). Promoción Alto Ureta

El Automotive Intelligence Center (AIC) es el resultado de una colaboración estratégica entre Cluster Gaia, Acicau, 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 Tecnopolis. 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 arsenal de laboratorios internos 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.

Para conocer más sobre este proyecto de vanguardia, se puede visitar la página web <http://aicenter.eu/cas/index.aspx>. Este proyecto ejemplifica el éxito que puede lograrse a través de la colaboración público-privada, y destaca el crecimiento constante de actividades, proyectos y nuevas unidades dentro de sus infraestructuras.

### 3.3 Lomi Power

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 GESTION 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.

### 3.4 IZARRA CENTRE

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 singular 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. Sus objetivos son claros:

- ✓ Asegurar el desarrollo socioeconómico del municipio y su entorno.
- ✓ Aumentar las inversiones empresariales en la zona.
- ✓ Mejorar la competitividad de las empresas.
- ✓ Fomentar la colaboración entre empresas, universidades, centros tecnológicos, instituciones públicas y financieras.
- ✓ Facilitar la creación de nuevas empresas, respaldando a emprendedores en áreas innovadoras y diversificadas.
- ✓ Dinamizar el tejido empresarial, orientándolo hacia la mejora de su competitividad, eficiencia y rentabilidad.
- ✓ Ofrecer un entorno que potencie la imagen y las prestaciones de las empresas ubicadas en él.
- ✓ Impulsar la creación de empleo, generando un impacto positivo en el tejido socioeconómico.
- ✓ Atraer y retener talento altamente cualificado en la zona.

El edificio de gestión del conocimiento Izarra Centre se compone de dos elementos patrimoniales distintos:

- a) Un espacio diseñado para el estímulo del emprendimiento y para el desarrollo de nuevas iniciativas experimentales de carácter estratégico.
- b) Otro espacio orientado a albergar empresas surgidas de estos procesos, evitando la dispersión de talentos y creando las condiciones idóneas para la diversificación del entramado económico.

Un rasgo distintivo y de especial relevancia en esta infraestructura 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 nivel de ocupación del vivero de empresas ronda el 100%, 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.

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.

Podemos afirmar con certeza que lo que en 2007 comenzó como una idea, con objetivos, planes de acción e inversiones, hoy es una realidad. Los logros superan nuestras expectativas, dada la situación económica y financiera de entonces. Se reflejan en una ocupación de aproximadamente el 80% del edificio Izarra Centre, atrayendo nuevas empresas tecnológicas e innovadoras. El espacio de emprendimiento alcanza una ocupación del 100%, y se ha convertido en un centro neurálgico para la organización de diversos eventos, especialmente para organizaciones o clústeres con presencia en los Tres Territorios Históricos.

Para acceder a más información sobre este proyecto, les invitamos a visitar la siguiente página web: <http://www.izarracentre.com>.

### **3.5 Innoforo. Programa Bultzatu**

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.

### **3.6 Red neutra de fibra óptica municipal**

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:

En primer lugar, se busca mejorar la eficiencia del Ayuntamiento y sus servicios municipales. Esto implica facilitar la comunicación interna entre los profesionales que prestan servicios a la organización municipal, así como la gestión y control de instalaciones públicas, como sistemas de iluminación, climatización y seguridad. Además, se busca optimizar servicios esenciales como los sociales, culturales, deportivos, de salud y de formación, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos a través de herramientas digitales como la e-asistencia, e-formación, e-trabajo y e-comercio.

En segundo lugar, se enfoca en impulsar la competitividad de las empresas locales, especialmente aquellas en la industria. El proyecto proporciona a estas empresas una comunicación más efectiva con su entorno, lo que les permite ser más innovadoras y competitivas en la oferta de productos y servicios.

Asimismo, 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 3.900 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.

Puedes encontrar más información en la página web del Ayuntamiento de Ermua o en [www.fibermua.com](http://www.fibermua.com).

### 3.7 Proyecto Cantera

En el marco de la revisión del Plan General, se planteó la operación 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.

### **3.8 Fusión de las sociedades públicas municipales PROMOSA Y PROIMERSA**

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.

### **3.9 Sector residencial San Pelayo (Viviendas de VPO San Pelayo)**

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.

### **3.10 Polideportivo Miguel Angel Blanco**

El Polideportivo Miguel Ángel Blanco, es una iniciativa promovida por la sociedad Proimersa en su compromiso por fomentar el deporte en la comunidad. Proimersa se encargó de la organización de concursos públicos para la construcción de estas instalaciones y de la financiación necesaria para llevar a cabo el proyecto.

En el año 2007, se emitió una sentencia relacionada con un incidente ocurrido durante la construcción del polideportivo, en la que se favoreció a Proimersa en sus demandas. La condena total ascendió a 5.875.862,90 euros, desglosados en 2.139.193,57 euros correspondientes al principal y 3.736.669,33 euros de intereses.

Posteriormente, la Audiencia Provincial de Bizkaia redujo las cantidades a percibir, quedando en 231.467,88 euros de principal y 404.713,87 euros de intereses.

A pesar de que algunos demandados presentaron recursos de casación, uno de ellos finalmente se retiró, lo que llevó al Tribunal Supremo a confirmar la sentencia de la Audiencia Provincial en abril de 2011.

En diciembre de 2012, tanto el Ayuntamiento de Ermua como la Junta General de Proimersa acordaron reducir el capital social de la sociedad, mediante la devolución del Polideportivo Municipal por su Valor Neto Contable. En la actualidad, la titularidad de esta infraestructura recae en el Ayuntamiento de Ermua, siendo administrada por el Instituto Municipal.

### **3.11 Apartamentos dotacionales en Abeletxe**

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.

La obra se concluyó en el primer semestre de 2014.

### **3.12 Viviendas libres, vivienda VPO y aparcamientos junto a la residencia de la tercera edad de Abeletxe**

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.

### **3.13 Operación vinculada al parking Zerukoa**

En el año 2022, ante la paralización de las obras de construcción de los aparcamientos subterráneos por parte de la empresa promotora y los perjuicios que dicha situación suponía para el interés general debido a los riesgos de seguridad y a la dependencia de la urbanización de la plaza sobre el edificio en construcción, el Ayuntamiento de Ermua decidió intervenir. Para garantizar la viabilidad del proyecto, el Ayuntamiento aprobó asumir la financiación de 33 plazas de aparcamiento en caso de que la empresa que finalmente continuara con la obra no lograra vender las plazas necesarias para cubrir el endeudamiento asumido.

En 2024, ante el vencimiento del crédito adoptado por la promotora para llevar a cabo la operación, se ha procedido a una ampliación de capital social de PROMOSA por un importe de 1.000.002 euros, con el objetivo de permitir a esta sociedad asumir el crédito pendiente.

Promosa formalizó un préstamo con garantía hipotecaria a favor de la empresa Leciaga 1995 Construcciones S.L. por un importe de 792.000 euros. Este préstamo deberá ser reembolsado en un plazo de 60 meses, con la obligación de amortizar el capital cada vez que se formalice la venta en escritura pública de una parcela gravada con hipoteca. El préstamo devengará un interés anual compuesto por el tipo de referencia interbancaria a un año, Euribor, al que se sumará un diferencial del 2,50%.

Estas condiciones reflejan un esfuerzo conjunto por parte del Ayuntamiento de Ermua para garantizar la culminación de un proyecto clave para el desarrollo urbanístico y la seguridad del entorno, ligando la devolución del préstamo al éxito en la comercialización de las parcelas.

## **OPERACIONES PREVISTAS PARA EL EJERCICIO 2026**

### **IZARRA CENTRE**

En el año 2026, continuaremos enfocando nuestros esfuerzos en promocionar la venta y alquiler de locales de oficinas en Izarra Centre. Este edificio ha ganado renombre

entre empresas, instituciones y organizaciones, muchas de las cuales lo han elegido su ubicación preferida.

Además, planeamos llevar a cabo eventos que fomenten la realización de conferencias, cursos, seminarios y reuniones para diversas asociaciones y organizaciones. Esto nos permitirá dar a conocer el edificio y atraer a nuevos clientes.

La infraestructura, junto con nuestra red de fibra óptica, continuará siendo una herramienta esencial para empresas y emprendedores del municipio. Facilitaremos sus reuniones con clientes y proveedores a través de conferencias y multiconferencias, aprovechando la potencia de nuestra red.

Asimismo, seguiremos ofreciendo espacios en alquiler protegido para aquellos emprendedores que deseen llevar a cabo proyectos empresariales innovadores.

Nuestra visión para el 2026 incluye la consolidación de Izarra Centre como un polo atractor de innovaciones tecnológicas en el sector del Internet de las cosas, a través de un plan de dinamización continuo.

Finalmente, mantendremos la disponibilidad de espacios protegidos para empresas que busquen impulsar proyectos innovadores y generar valor añadido para el municipio de Ermua.

## RED NEUTRA DE FIBRA ÓPTICA

El proyecto de implementación de la red neutra de fibra óptica en el municipio de Ermua, llevado a cabo en colaboración entre Promosa y el Ayuntamiento, representa un hito significativo en el desarrollo de las infraestructuras de comunicaciones de la localidad. La tecnología GPON se ha aplicado con éxito para establecer una red troncal y secundaria de ingeniería civil, junto con la instalación de equipos electrónicos y sistemas de telecomunicaciones.

Esta iniciativa ha culminado en la creación de una infraestructura de vanguardia que ofrece servicios de banda ancha de hasta 100 megabits al cliente final. Esta mejora en la conectividad no solo ha diversificado la economía del municipio, que previamente dependía en gran medida del sector auxiliar de automoción, sino que también ha sido el impulsor del desarrollo de proyectos empresariales innovadores, especialmente en áreas tecnológicas.

Además de los beneficios económicos, la red de fibra óptica ha potenciado los servicios públicos, incluyendo la atención sanitaria y los servicios municipales, al aumentar su eficacia y eficiencia. También ha impulsado la implementación de aplicaciones tecnológicas en la administración pública local, contribuyendo a una gestión más efectiva y modernizada.

Desde la perspectiva de la sociedad, este proyecto ha promovido el uso generalizado de servicios avanzados de telecomunicaciones, como videoconferencias y aplicaciones educativas y de comercio electrónico. Esto ha mejorado la competitividad y calidad de los servicios disponibles para los ciudadanos, abriendo un abanico de posibilidades en términos de comunicación y acceso a la información.

La realización de este proyecto fue posible gracias a una inversión conjunta entre Promosa y el Ayuntamiento, que incluyó una ampliación de capital social de 2,5 millones

de euros y un crédito otorgado por la Viceconsejería de Industria del Gobierno Vasco. Desde su implementación, se ha observado un incremento constante en la cantidad de abonados. Este proyecto ya completado ha dejado una marca importante en la infraestructura de comunicaciones del municipio de Ermua, beneficiando a la comunidad en múltiples aspectos.

En 2024 se ha modificado el acuerdo Marco de arrendamiento de infraestructuras físicas pasivas de la red FTTH titularidad de PROMOSA firmado en marzo del 2018 con Orange. La adenda al contrato establece que a cambio de la concesión de los Derechos Irrevocables de Uso sobre la totalidad de las Unidades Inmobiliarias que integran dicha red, Orange abonará a PROMOSA un total de 467.500 € (cuatrocientos sesenta y siete mil quinientos euros). Este importe será liquidado en cuatro pagos únicos de 116.875€ cada uno, distribuidos entre 2024 y 2027.

En 2026, se mantiene el enfoque de atraer nuevos abonados para mejorar la rentabilidad de la infraestructura. Este proyecto se erige como un logro crucial para Promosa y el Ayuntamiento, con un potencial transformador en la infraestructura de comunicaciones en el municipio de Ermua.

## ESPACIO ALTO URETA

Durante los últimos dos años, hemos recibido múltiples solicitudes de empresas del entorno en busca de terrenos para sus actividades. Sin embargo, Ermua se encuentra enfrentando notables limitaciones en cuanto a la expansión de espacios, especialmente destinados a iniciativas empresariales. Este desafío fue claramente identificado en el diagnóstico elaborado por Deloitte para el diseño del 'Plan de Competitividad Industrial de Debabarrena 2018 – 2021'.

En consecuencia, se determinó la imperante necesidad de adaptar un terreno específicamente orientado a actividades empresariales e industriales, con el objetivo de facilitar el crecimiento de las empresas locales. Durante el año 2023, se siguió evaluando las posibilidades de desarrollo del sector industrial Ureta II, continuando con el análisis detallado de sus potencialidades.

En el transcurso del año 2026, se intensificará el trabajo para materializar esta visión y ofrecer soluciones concretas a las empresas del entorno que requieren de este espacio vital para su expansión y desarrollo."

## 4. PRESUPUESTO 2026

### 4.1 Introducción y notas explicativas

El presupuesto del ejercicio 2026 se estructura teniendo en cuenta la situación económico-financiera actual de la sociedad, así como las previsiones de ingresos, gastos e inversiones derivadas de su actividad ordinaria y de los proyectos en curso.

En el activo, se recogen distintas existencias que constituyen un componente esencial del patrimonio municipal. Estas comprenden entre otros locales y garajes en el edificio Izarra Centre, así como locales en el edificio Zearrekobuelta y espacios en el pabellón Urtia. También se incluyen derechos de opción de compra sobre terrenos destinados al futuro polo tecnológico de Ermua. Estas existencias se clasifican

contablemente como “anticipos a proveedores” y otras partidas del activo corriente, en línea con una planificación urbanística y empresarial a medio y largo plazo.

En relación con el pasivo, se incluyen los distintos instrumentos financieros suscritos para financiar las inversiones anteriormente mencionadas.

En primer lugar, el Ministerio de Industria concedió a PROMOSA dos préstamos en el marco del programa REINDUS, en los ejercicios 2007 y 2008. Estos recursos resultaron fundamentales para impulsar el desarrollo de las infraestructuras vinculadas a la actividad económica del municipio. En el ejercicio 2024, se ha producido la amortización total de estos créditos, lo que ha permitido cancelar los compromisos financieros asociados, mejorando notablemente la posición de endeudamiento de la entidad.

Asimismo, destaca el crédito obra al promotor formalizado con la entidad BBK mediante concurso público, por un importe dispuesto de 10 millones de euros. Este instrumento ha permitido financiar una parte significativa de la ejecución del edificio Izarra Centre. La amortización comenzó en 2013 y fue posteriormente reestructurada para ampliar su vencimiento a 20 años, con el objetivo de adaptar el perfil de pagos a las necesidades de los clientes del edificio, cuya demanda se ha orientado mayoritariamente hacia el alquiler frente a la compra.

Adicionalmente, el Departamento de Industria y Energía del Gobierno Vasco (SPRI) otorgó un crédito blando en el marco del Decreto 217/2010, a través de convocatoria pública. Este préstamo, con un plazo de 15 años y un tipo de interés nominal del 1,235%, incluye una carencia inicial de cinco años para el pago de intereses y principal, los cuales comienzan a devengarse a partir del sexto ejercicio. El importe concedido asciende a un máximo de 4.393.000 euros, representando una fuente significativa de financiación para las inversiones estratégicas impulsadas por la sociedad.

Adicionalmente, en diciembre de 2024 se ha formalizado una nueva adenda de novación de los préstamos suscritos con el Instituto Vasco de Finanzas. Esta operación ha permitido ampliar los plazos de vencimiento hasta el año 2030 para aquellos contratos cuyo calendario de amortización concluía en ejercicios anteriores. Con ello, se han ajustado las obligaciones financieras al perfil real de ingresos de la sociedad, reforzando su estabilidad económica a medio plazo y mejorando su capacidad para gestionar con flexibilidad el servicio de la deuda.

En cuanto al capital social, PROMOSA ha acometido sucesivas ampliaciones a lo largo de su trayectoria, destacando las realizadas en los ejercicios 2007, 2012, 2013, 2018, 2020 y 2024. Como resultado, el capital social escrito en la actualidad alcanza los 13.381.518 euros.

#### **4.2 Detalle de cobros e ingresos:**

Para el ejercicio 2026 se proyecta la obtención de ingresos procedentes de diversas fuentes vinculadas a la actividad ordinaria de la sociedad.

Se contemplan ingresos derivados del arrendamiento de espacios en el edificio Izarra Centre, incluyendo los costes de mantenimiento repercutidos a los inquilinos, así como del alquiler de locales en el edificio Zearrekobuelta y en el pabellón Urtia.

Adicionalmente, se prevé la generación de ingresos por el uso de la red neutra de fibra óptica por parte de operadoras de telecomunicaciones. En este sentido, la mayor

parte de los ingresos estimados se vinculan a contratos de arrendamiento, ya sea de espacios físicos (Izarra Centre, Zearrekobuelta y Urtia) o de infraestructura tecnológica (red FTTH).

Todos estos conceptos se integran en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias, con una previsión total de 966.587,95 euros para el ejercicio 2026.

Como consecuencia de la fusión entre Orange y Masmovil, se ha suscrito una adenda al contrato vigente desde 2018 con Orange, que establece un nuevo periodo de vigencia de 20 años. Esta adenda impide a las operadoras integradas en el grupo Orange+MasMovil desplegar su propia red en Ermua o prestar servicios mayoristas a terceros. Si bien esta nueva configuración ha supuesto una disminución en la facturación mensual, se ha incorporado una nueva línea de ingresos derivada del alquiler de infraestructuras físicas pasivas de la red FTTH, por un importe estimado de 23.375 euros.

Por otro lado, la sociedad prevé ingresar 35.768,64 euros en concepto de ingresos financieros asociados al contrato de préstamo formalizado con la mercantil Leciaga 1995 Construcciones S.L. en el marco de la operación Zeruko. Este importe figura en el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, se estima la devolución parcial del capital prestado, lo que conllevará una reducción de 47.750 euros en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo del balance de situación.

#### **4.3 Detalle de pagos y gastos**

El presupuesto correspondiente al ejercicio 2026 contempla un volumen total de gastos operativos por importe de 825.820,76 euros. Esta cifra integra los costes vinculados al personal propio de PROMOSA, que ascienden a 177.854,42 euros, así como los gastos necesarios para el desarrollo de la actividad ordinaria, estimados en 521.128,19 euros. Estos últimos incluyen conceptos como servicios profesionales, suministros, mantenimiento, limpieza, seguridad y tributos asociados a los inmuebles gestionados por la sociedad.

Asimismo, se han presupuestado 126.838,15 euros en concepto de gastos financieros, derivados de los intereses generados por los distintos préstamos y líneas de financiación formalizados con entidades como Kutxabank, SPRI o el Instituto Vasco de Finanzas, conforme a lo detallado en el apartado correspondiente al estado de la deuda.

Por otra parte, se contempla la amortización ordinaria de los préstamos en vigor, de acuerdo con los calendarios establecidos con las entidades financieras. Aunque estas amortizaciones no se recogen en la cuenta de pérdidas y ganancias, representan flujos de salida relevantes que han sido tenidos en cuenta en la planificación financiera del ejercicio.

Este conjunto de pagos refleja una estructura de gasto prudente, orientada a garantizar el equilibrio presupuestario y la sostenibilidad económica de la sociedad a medio plazo.

#### 4.4 Presupuesto Consolidado 2026

CAP	GASTOS	IMPORTE
1	GASTOS DE PERSONAL	177.854,4
2	BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	518.128,19 €
3	GASTOS FINANCIEROS	141.891,56 €
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
	<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>837.874,15 €</b>
6	INVERSIONES REALES	0,00 €
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00 €
8	ACTIVOS FINANCIEROS	(591.460,01)
9	PASIVOS FINANCIEROS	720.173,81 €
	<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>128.713,80€</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>966.587,95 €</b>

CAP	INGRESOS	IMPORTE
1	IMPUESTOS DIRECTOS	
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	966.587,95 €
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
5	INGRESOS PATRIMONIALES	0,00 €
	<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>966.587,95 €</b>
6	ENAJENACIONES E ING URBANISTICOS	
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	
9	PASIVOS FINANCIEROS	
	<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>966.587,95 €</b>

## 5. ANEXOS

### 5.1 Estado de la deuda

A fin de proporcionar una visión detallada de la gestión financiera de la sociedad, se presenta a continuación el estado actual de la deuda. La sociedad ha gestionado su situación financiera de manera diligente, buscando siempre el equilibrio y la viabilidad de sus proyectos.

En el ejercicio 2003, se procedió a la amortización total de los créditos contratados con la entidad B.B.K., por un total de 3.425.769 euros, eliminando así cualquier deuda bancaria relacionada con créditos o préstamos.

En diciembre de 2005, se contrató una cuenta de crédito hipotecario por 901.518,16 euros con la entidad B.B.K. para la adquisición de la finca 636 de Ermua, anteriormente propiedad de Lofanex, S.A.L.

En el ejercicio 2006, se contrató una cuenta de crédito hipotecario sobre la finca 636 de Ermua por el mismo importe, una vez esta quedó libre de cargas, para promover viviendas y aparcamientos.

Estos dos créditos hipotecarios de 901.518,16 euros fueron amortizados tras la venta de la Unidad de Ejecución Lomi Power.

En los años siguientes, se obtuvieron préstamos del Ministerio de Industria a través del programa Reindus para financiar proyectos específicos. En 2007, se concedió un préstamo de 1.196.739 euros con una duración de quince años y un interés del 0% para la ejecución de un edificio terciario y vivero de empresas. En 2008, se obtuvo un préstamo de 1.514.804,34 euros con las mismas condiciones. En el año 2024 se ha producido la amortización total de los créditos REINDUS, esta operación ha permitido la cancelación de los compromisos financieros adquiridos en ejercicios anteriores, mejorando la posición de endeudamiento de la entidad.

En 2009, se firmó un crédito obra promotor de hasta diez millones de euros con la entidad BBK, del cual se dispuso 10 millones de euros hasta diciembre de 2011.

En 2015, se renegoció este crédito, extendiendo su plazo en 20 años sin alterar el resto de las condiciones.

Adicionalmente, se recibió un crédito blando del Departamento de Industria del Gobierno Vasco a través de un concurso público enmarcado en el Decreto 217/2010. Este crédito tiene una duración de 15 años con un interés del 1,235%, con cinco años de carencia de intereses y amortización. Hasta diciembre de 2011, se dispuso de 2.191.000 euros de los 4.393.000 euros concedidos.

En 2011, se formalizó un crédito entre Proimersa y Promosa por 2 millones de euros, el cual se dispuso a lo largo del ejercicio y se prevé su amortización para 2013 en el momento de la fusión de ambas sociedades.

En 2020, debido a la pandemia de la COVID-19, se solicitó y obtuvo la autorización para retrasar las amortizaciones previstas por un período de 2 años tanto al Ministerio de Industria como a la SPRI.

Durante los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024, la sociedad ha seguido cumpliendo con las amortizaciones previstas de los créditos suscritos con Kutxabank, así como del préstamo concedido por el Departamento de Industria y Energía del Gobierno Vasco (SPRI). Asimismo, a 31 de diciembre de 2024, se ha producido la amortización total de los créditos REINDUS otorgados por el Ministerio de Industria, lo que ha contribuido a reducir de forma significativa el nivel de endeudamiento histórico de la entidad.

Adicionalmente, en diciembre de 2024 se ha formalizado una nueva adenda de novación de los préstamos suscritos con el Instituto Vasco de Finanzas. Esta operación ha permitido ampliar los plazos de vencimiento hasta el año 2030 para aquellos contratos cuyo calendario de amortización concluía en ejercicios anteriores. Con ello, se han ajustado las obligaciones financieras al perfil real de ingresos de la sociedad, reforzando su estabilidad económica a medio plazo y mejorando su capacidad para gestionar con flexibilidad el servicio de la deuda.

En consecuencia, el estado de la deuda a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2026 se refleja de la siguiente forma:

Entidad Financiera	Principal	Tipo interés	A 31/12/25	A 31/12/26
			Deuda Viva	Deuda Viva
KUTXABANK(BBK)	10.000.000,00	Euribor+1,5	2.803.148,67	2.538.322,60
SPRI	2.191.000,00	1,23%	597.990,03	481.302,84
SPRI	2.055.500,00	1,23%	557.603,79	448.797,26
SPRI	146.500,00	1,23%	39.143,55	31.505,37
SPRI	828.000,00	1,23%	296.738,67	238.835,36
SPRI	415.500,00	1,23%	148.546,02	119.559,89
SPRI	378.500,00	1,23%	203.481,29	163.775,51
SPRI	245.500,00	1,23%	130.917,35	105.371,14
SPRI	101.500,00	1,23%	53.881,34	43.367,35
<b>TOTAL</b>	<b>16.362.000,00</b>		<b>4.831.450,71</b>	<b>4.170.837,32</b>

## 5.2 Estado personal

A finales del año 2022, la incorporación del técnico de administración y finanzas tras un periodo de excedencia conllevó una revisión en la composición del equipo. En el año 2023, el Consejo de Administración aprobó rescindir el contrato con el técnico-arquitecto en consonancia con las nuevas necesidades de Promosa, en la búsqueda de una mayor eficiencia y alineación con los objetivos estratégicos de la empresa.

CAT.	NÚMERO	Retribuciones	Gastos sociales	Total
A1	1	56.664,22	18.121,22	74.785,44
C1	2	78.094,39	24.974,59	103.068,98
TOTAL .....		134.758,62	43.095,81	177.854,42

### 5.3 Cuenta de PYG provisional a 31-12-2025 y previsional a 31-12-2026

	(Debe) Haber	(Debe) Haber
	31.12.25	31.12.26
1. Importe neto de la cifra de negocios.	969.942,26	966.587,95
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la Empresa para su activo.	0,00	0,00
4. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado.	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación.	24.473,32	0,00
6. Gastos de personal.	(174.367,08)	(177.854,42)
7. Otros gastos de explotación.	(518.128,19)	(521.128,19)
8. Amortización del inmovilizado.	(633.290,12)	(629.933,23)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	28.468,36	28.396,62
10. Excesos de provisiones.	0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0,00	0,00
13. Otros resultados	0,00	0,00
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>(302.901,45)</b>	<b>(333.931,27)</b>
14 Ingresos financieros.	42.132,57	35.768,64
15 Gastos financieros.	(141.891,56)	(126.838,15)
16 Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0,00	0,00
17 Diferencias de cambio.	0,00	0,00
18 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0,00	0,00
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>	<b>(99.758,99)</b>	<b>(91.069,51)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>	<b>(402.660,44)</b>	<b>(425.000,78)</b>
19 Impuesto sobre beneficios.	0,00	0,00
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)</b>	<b>(402.660,44)</b>	<b>(425.000,78)</b>

### 5.4 Balance Situación provisional a 31-12-2025 y previsional a 31-12-2026

ACTIVO	31.12.25	31.12.26
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>13.202.735</b>	<b>12.525.652</b>
I. Inmovilizado intangible.	2.492,95	954,90
II. Inmovilizado material.	3.357.462,83	3.002.688,55
III. Inversiones inmobiliarias.	9.074.566,10	8.800.945,20
IV. Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo.	10.924,00	10.924,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	754.400,00	707.250,00
VI. Activos por impuesto diferido.	2.889,00	2.889,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.114.744,31</b>	<b>5.674.057,81</b>
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0,00	0,00
II. Existencias.	5.388.654,45	5.388.654,45
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	266.743,44	265.820,98
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	231.085,81	230.286,66
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	0,00	0,00
3. Otros deudores.	35.657,63	35.534,32
IV. Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo.	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.	0,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo.	11.069,02	11.069,02
VII. Efectivo y otros activos liquidos equivalentes.	448.277,40	8.513,36
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>19.317.479,19</b>	<b>18.199.709,46</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>31.12.25</b>	<b>31.12.26</b>
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>13.985.986,39</b>	<b>13.539.404,19</b>
<b>A-1)</b>	<b>Fondos propios.</b>	<b>13.299.538,33</b>	<b>12.874.537,55</b>
	<b>I. Capital.</b>	<b>13.381.518,16</b>	<b>13.381.518,16</b>
	1. Capital escriturado.	13.381.518,16	13.381.518,16
	2. (Capital no exigido).	0,00	0,00
	<b>II. Prima de emisión.</b>	<b>6.261.598,51</b>	<b>6.261.598,51</b>
	<b>III. Reservas.</b>	<b>79.998,62</b>	<b>79.998,62</b>
	<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>	<b>(6.020.917)</b>	<b>(6.423.577)</b>
	<b>VI. Otras aportaciones de socios.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>	<b>(402.660)</b>	<b>(425.001)</b>
	<b>VIII. (Dividendo a cuenta).</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A-2)</b>	<b>Ajustes por cambios de valor.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A-3)</b>	<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos.</b>	<b>686.448,06</b>	<b>664.866,64</b>
<b>B)</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.418.989,92</b>	<b>3.736.079,56</b>
	<b>I. Provisiones a largo plazo.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>II. Deudas a largo plazo.</b>	<b>4.202.216,32</b>	<b>3.526.121,14</b>
	1. Deudas con entidades de crédito.	2.538.322,60	2.262.890,84
	2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00	0,00
	3. Otras deudas a largo plazo.	1.663.893,72	1.263.230,30
	<b>III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>IV. Pasivos por impuesto diferido.</b>	<b>216.773,60</b>	<b>209.958,42</b>
	<b>V. Periodificaciones a largo plazo.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>912.502,87</b>	<b>924.225,70</b>
	<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>II. Provisiones a corto plazo.</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
	<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	<b>709.568,12</b>	<b>720.173,81</b>
	1. Deudas con entidades de crédito.	264.826,07	275.431,76
	2. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00	0,00
	3. Otras deudas a corto plazo.	444.742,05	444.742,05
	<b>IV. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>192.934,75</b>	<b>194.051,89</b>
	1. Proveedores.	18.111,87	18.216,74
	2. Otros acreedores.	174.822,88	175.835,15
	<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>19.317.479,18</b>	<b>18.199.709,45</b>