SALUDA DE LA MINISTRA DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA



Con gran satisfacción me dirijo a ustedes para rendir cuentas de la actuación de nuestra empresa pública Suelo Empresarial del Atlántico (SEA), a fin de compartir unos excelentes resultados, fruto de la convicción del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de que la proactividad de lo público genera transformación de la sociedad y redunda en el interés general.

En este caso, la actividad intensa de SEA, unida a la gran interlocución que agradecemos a empresas, sindicatos, colegios profesionales, asociaciones empresariales, universidades y foros económicos y sociales, ha producido un intenso cambio en los últimos años, hasta el punto de que hemos variado sustancialmente el paisaje de diferentes municipios con una implantación muy destacada de empresas y la consiguiente creación de empleo.

Los cerca de mil puestos de trabajo que van a crear las empresas implantadas durante este ejercicio en nuestros polígonos, el agotamiento de suelo con proyectos que ya son referentes en Galicia y en el exterior, las actuaciones sostenibles y ordenadas propias de una agenda urbana del futuro, con el que estamos profundamente comprometidas, son ya hitos fundamentales en el funcionamiento de una empresa que trabaja y acompaña sueños desde su configuración inicial hasta el momento ilusionante de la apertura de puertas.

Adjuntamos esta memoria 2023 para compartir los logros conseguidos, mientras ya construimos con nuevos anhelos y esfuerzos la del nuevo año.

Isabel Rodríguez García
Ministra Vivienda y Agenda Urbana

SALUDA DE LA PRESIDENTA DE SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO



Informar con transparencia es parte de la hoja de ruta del servicio público. Con esta memoria queremos ofrecer un ejemplo de la implicación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y de SEA, sociedad pública de su ámbito, en la noble tarea de gestionar lo público para mejorar el futuro de todas y todos.

Mostramos con satisfacción el avance en la consecución de los objetivos fijados por el Consejo de Administración para que la función social de la propiedad guíe los trabajos de ordenación y transformación del suelo y para contribuir a que Galicia sea un polo industrial de referencia, mediante la implantación de empresas y la creación de empleo.

En el 2023 las nuevas fórmulas de adjudicación de suelo acordadas en SEA, la escucha activa de las necesidades que nos han transmitido empresas y administraciones y la colaboración institucional –entre otros factores– han permitido la total ocupación del suelo en polígonos que hace sólo tres años apenas tenían demanda. Ello nos permite planificar con ilusiones renovadas ampliaciones y actuaciones de futuro que serán pioneras en el cumplimiento de la nueva agenda urbana, más humana y sostenible.

Con el mismo compromiso e ilusión abrimos nuevos retos de crecimiento sostenible y prosperidad para Galicia en 2024. Seguiremos a su disposición para continuar acertando en el proyecto de esfuerzo compartido e interlocución permanente con la sociedad.

Leire Iglesias
Presidenta Suelo Empresarial del Atlántico

SALUDA DE LA GERENTE DE SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO



Presentamos la Memoria SEA 2023 con el ánimo de hacer transparente la acción pública de la empresa y compartir sus logros, conscientes de que en gran parte son fruto de la colaboración de muchas personas que se han implicado en este esfuerzo y han aportado su contribución.

Durante el año 2023 SEA ha continuado abriendo espacios de interlocución y colaboración institucional, haciendo nuestra empresa más permeable a las demandas que posibilitan un mayor impulso a la industrialización y la creación de empleo

en Galicia. Las aportaciones recibidas nos han hecho avanzar y han generado cada día más proactividad en una empresa pública estatal ya referente en los ámbitos empresarial, económico e industrial de Galicia.

SEA se adapta en su funcionamiento interno a los nuevos retos de una sociedad más dinámica y global, lo que se ha reflejado en nuestros objetivos y resultados.

Agradeciendo enormemente su diálogo constante, esperamos seguir comunicándonos para alcanzar nuevos logros en 2024.

Beatriz Sestayo
Gerente SEA

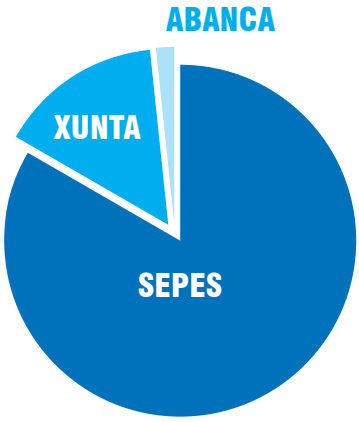


01

20 AÑOS DESARROLLANDO SUELO INDUSTRIAL Y COMERCIAL EN GALICIA



La empresa pública depende del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (a través de Sepes) que cuenta con el 83,44% de su accionariado, del que también forman parte la Xunta de Galicia, con un 14,91%, y Abanca, con un 1,65 %.



Suelo Empresarial del Atlántico SL, SME es una empresa pública cuyo objeto social es la dinamización de la función social del suelo para convertirlo en fuente de riqueza y prosperidad. SEA ordena y desarrolla el uso del suelo, en especial los usos industriales y empresariales en beneficio del interés general. También presta asistencia técnica y jurídica a Administraciones y empresas en los ámbitos urbanísticos, de adquisición, transformación y desarrollo del suelo, comercialización y otros.

La sede social y las oficinas de SEA se encuentran en Santiago de Compostela, tras la adquisición, mediante compra, del referido inmueble. Con esta operación se continúa incrementando el patrimonio de la Sociedad, mejorando la atención general.



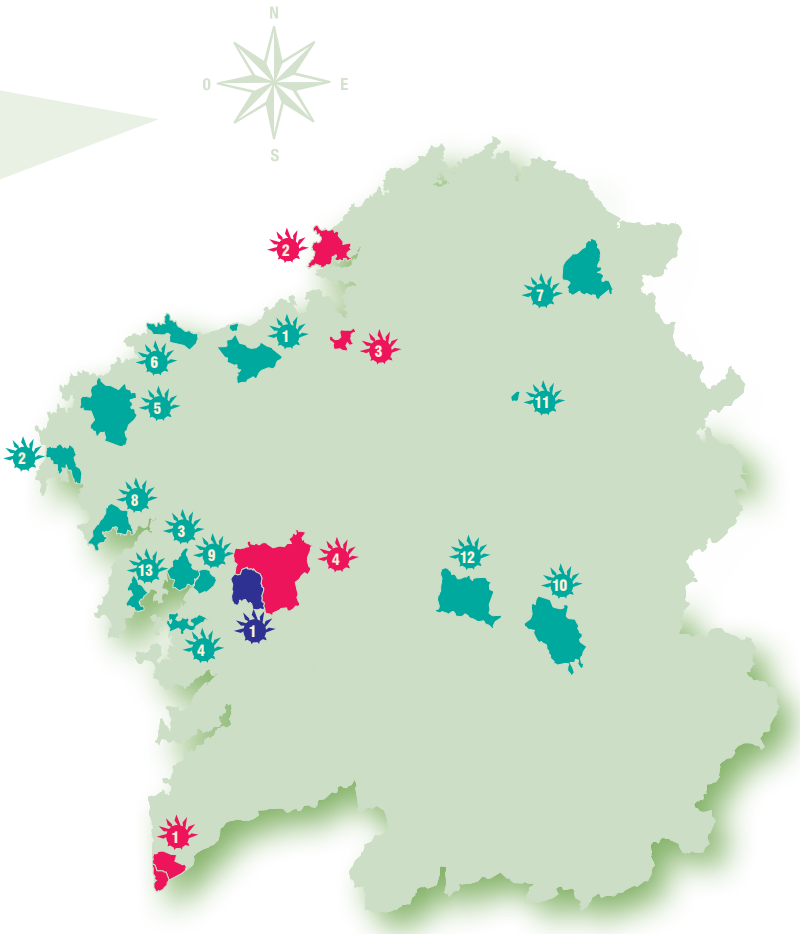


02

LOS PARQUES EMPRESARIALES DE SEA

SEA dispone de más de 4 millones de m² de nuevos espacios de actividad industrial, comercial y de servicios, con el objetivo de ser fuente generadora de riqueza y empleo.

Los parques ya disponibles para la instalación de empresas actuarán como foco de atracción para un importante volumen de inversión privada y contribuirán a dinamizar y hacer más competitivas las comarcas en las que se ubican.



PARQUES EMPRESARIAIS

1. LARACHA
2. CEE
3. RIANXO
4. VILANOVA DE AROUSA I
5. VIMIANZO
6. MALPICA
7. MONDOÑEDO
8. MUROS
9. CATOIRA
10. MONFORTE
11. RÁBADE
12. CHANTADA
13. A POBRA DO CARAMIÑAL

BOLSAS DE SUELO

1. A GUARDA - ROXAL
2. FERROL
3. BETANZOS
4. A ESTRADA

ACTUACIÓNS NOVAS

1. CUNTIS

03

SEA, MOTOR DINAMIZADOR DE LA IMPLANTACIÓN DE EMPRESAS

Durante el ejercicio 2023 SEA ha vuelto a demostrar su eficacia como motor dinamizador para la implantación de empresas y suelo en Galicia:

- Comercializando, mediante fórmulas tradicionales e innovadoras, suelo industrial y empresarial, formulando y acercándonos a las necesidades de la inversión.
- Colaborando con las instituciones y administraciones, así como con empresas y asociaciones empresariales para una mejor ordenación y planificación del suelo.
- Ampliando la interlocución en foros económicos e industriales, universidades, colegios profesionales y otras entidades públicas y privadas.
- Buscando fórmulas para la financiación adecuada de los proyectos.
- Asesorando técnica y jurídicamente a diferentes operadores económicos e institucionales, a fin de posibilitar la viabilidad de nuevos proyectos empresariales.
- Coordinando información a fin de impulsar ventajas para la mejora de nuestros polígonos y las empresas residentes en ellos; e incentivando el acceso a los Fondos Europeos.
- Proyectando actuaciones sostenibles, humanizadas, tecnológicas y más acordes a polígonos de la nueva era.
- Mejorando la transparencia y la comunicación.







04

FÓRMULAS DE COMERCIALIZACIÓN PARA CADA NECESIDAD

Nuestro plan de comercialización de 2023 lanzaba polígonos cuyas parcelas ofertábamos tanto en venta como en derecho de superficie una fórmula de adjudicación similar al arrendamiento con opción de compra que posibilita ejercer esta facultad en los **cinco primeros años desde la adjudicación (con prórroga hasta los 10 en casos especiales)**. Bajo este mecanismo –que hemos mejorado en cuanto a oferta– se han instalado en nuestros polígonos empresas que han encontrado así facilidades de implantación, gracias a los cánones enormemente accesibles que se han aprobado en nuestro Consejo de Administración y cuya información está disponible en nuestra web.

A pesar de la juventud de la fórmula del derecho de superficie, SEA ha firmado ya la ejecución de las primeras opciones de compra.

En 2023 hemos comercializado 70.739,96 m² de suelo en nueve parques de la sociedad pública. Más de la mitad de las parcelas se han comercializado ya en derecho de superficie.



05

COLABORACIÓN INSTITUCIONAL

Hemos incrementado exponencialmente el número de asesoramientos en oficina y en los propios espacios de uso industrial, así como el número de trámites con los que hemos ayudado a otras administraciones, muy en especial a concellos. **Es en la administración local donde se encuentra el primer escalón, y donde es más útil el trabajo de información o colaboración en la ejecución de trámites.**

Hemos iniciado la planificación y ejecución de actuaciones con otras administraciones, como ocurre con el convenio firmado con el Concello de Cuntis y el Consorcio de la Zona Franca de Vigo para la ejecución del polígono de A Ran.

Hemos trabajado con diferentes administraciones en la mejora y unificación de la información que ofrecemos a los inversores, un proceso en el que seguiremos trabajando en 2024.

El 80% de las gestiones de asesoramiento y reuniones de trabajo de SEA en 2023 se han celebrado fuera de nuestras oficinas, generalmente en el propio lugar desde el que se solicitaba la información.

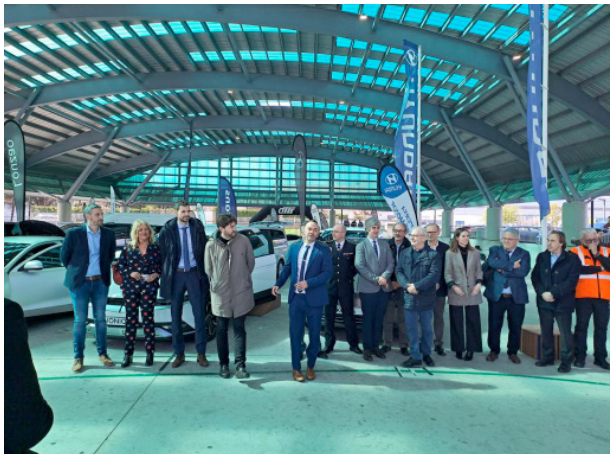


06

AMPLIAMOS LA INTERLOCUCIÓN







SEA ha continuado ampliando las tareas de interlocución con diferentes organismos y foros. Actúa como colaborador en aquellos lugares donde solicitan o creen útil nuestra presencia, información u opinión. Frente a la posición estática de hace unos años, hoy **Suelo Empresarial del Atlántico acude a todos aquellos foros donde nuestra participación sea útil.**

El proceso de escucha activa, la interlocución y presencia constante en diferentes sectores nos ha forjado un *know how* con el que ir enriqueciendo nuestras fórmulas de oferta, asistencia y respuesta al tejido empresarial e industrial. **El objetivo es adelantarnos o, cuando menos, adaptarnos a nuevas necesidades y a demandas específicas.**

Procuramos hacer llegar a las administraciones competentes las necesidades que percibimos, con el fin de **no perder oportunidades de crecimiento**. En 2023 hemos canalizado demandas referentes a licencias, aguas, accesos de infraestructuras, señalización, ordenanzas, planes, fondos europeos, seguridad, conectividad y financiación, entre otras.



07

BUSCAMOS FINANCIACIÓN ADECUADA

En SEA somos conscientes de los obstáculos que para muchos proyectos supone no contar con la financiación adecuada a las necesidades de los emprendedores, o que esta financiación no sea lo suficientemente rápida, y por ello hemos actuado de las siguientes formas:



Ampliando **formas de adquisición** como el derecho de superficie.



Aumentando la **información sobre fondos y fuentes de financiación** adecuados a proyectos.



Incrementando el **conocimiento e información sobre la financiación existente** en el mercado.



Firmando **convenios con socios** del Consejo como ABANCA.



Impulsando un **plan de coordinación de información** a fin de evitar pérdida de datos por dispersión.

08

ASESORAMOS TÉCNICA Y JURÍDICAMENTE



Elaboramos informes y dictámenes a petición de empresas y administraciones. También de oficio.



Acompañamos a empresas ante las administraciones para **facilitar y simplificar la complejidad de los trámites**.



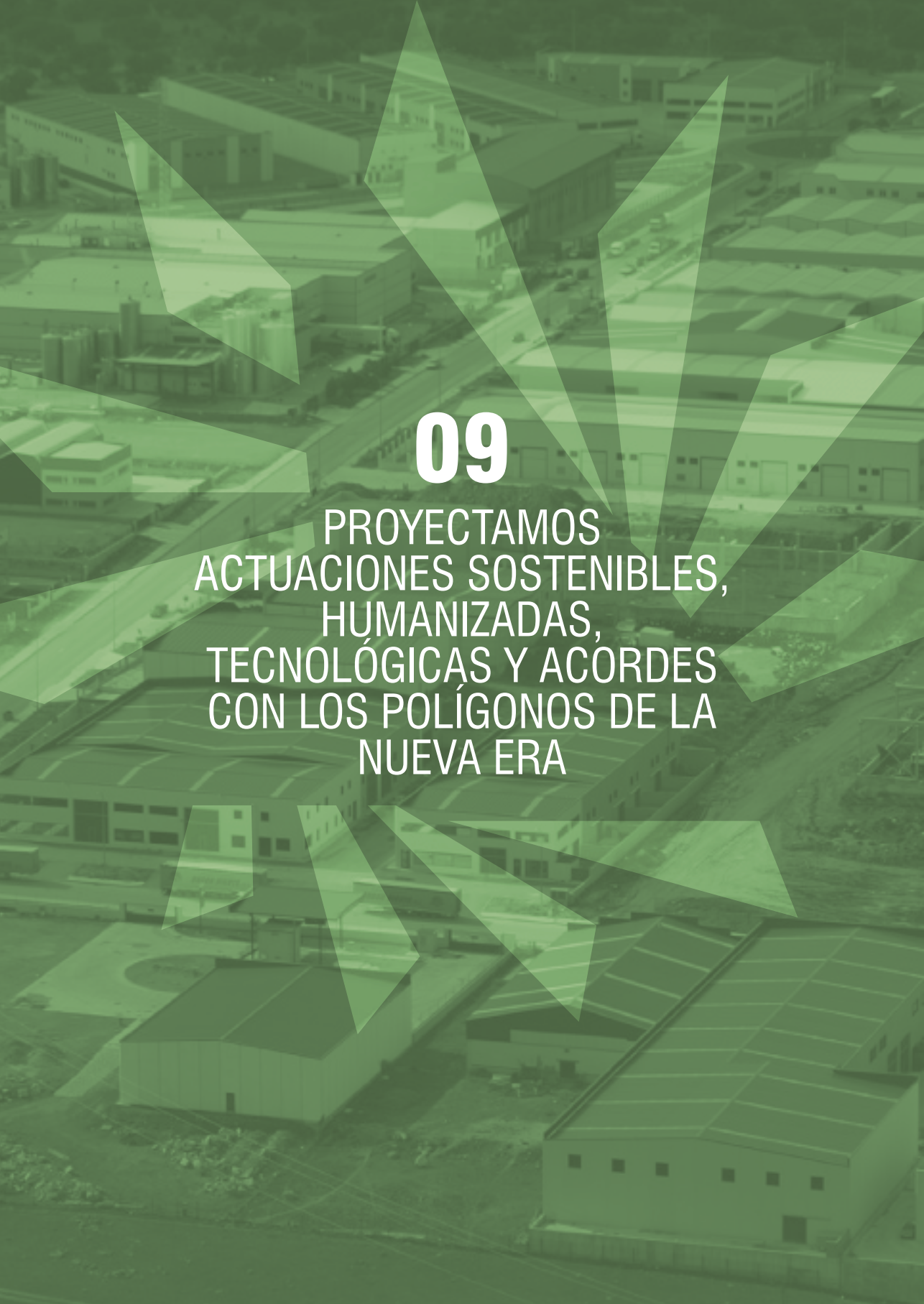
Asesoramos en materia de ordenanzas y otra normativa urbanística.



Contestamos **dudas técnicas** a través de la web.



Contratamos **estudios de viabilidad** sobre distintas actuaciones (así, en 2023: A Guarda-Rosal, ampliación del polígono de A Laracha y Monforte, actuaciones en el de Cee) o informamos sobre actuaciones puntuales o mejoras de parques.



09

PROYECTAMOS ACTUACIONES SOSTENIBLES, HUMANIZADAS, TECNOLÓGICAS Y ACORDES CON LOS POLÍGONOS DE LA NUEVA ERA

En 2023, tras adquirir y dotar nuestras oficinas, hemos mejorado nuestro funcionamiento: **eliminamos paulatinamente el uso de plásticos, hacemos uso racional del agua, y hemos implantado medidas de ahorro energético y uso de las tecnologías.**

Hemos empezado a contratar y planificar actuaciones, solos o en colaboración con administraciones, que incidan en el desarrolllo sostenible, **la humanización de espacios, la mejora de la conectividad y la conciliación**. De la misma forma, defendemos dicha visión en todos los foros en los que participamos.

Así, hemos contratado el proyecto de actuación para la mejora del Camino Inglés a su paso por nuestro polígono de Cee, que será ejecutado en 2024, con la **incorporación de zonas verdes, su humanización y la implantación de medidas de ahorro energético.**

Hemos tenido presente la perspectiva de género en el funcionamiento de la empresa y en espacios empresariales y de empleo. Seguimos observando en las empresas la masiva presencia de hombres en los cargos directivos, en tanto las mujeres son mayoría de mano de obra en sectores tradicionalmente feminizados como el conservero y van accediendo poco a poco a puestos en la industria pesada, el diseño industrial y, en menor medida, en el sector de la construcción.
El personal de SEA guarda en este momento plena paridad en su conjunto, así como en la composición del Consejo de Administración.



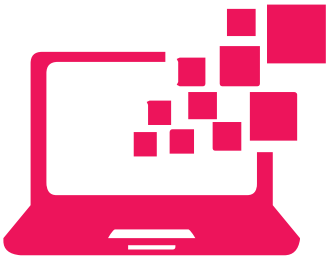
10

MEJORAMOS LA TRANSPARENCIA Y LA COMUNICACIÓN



Durante 2023 hemos procurado mejorar las líneas de transparencia y de información a la ciudadanía.

Durante 2024 se pondrá en marcha la nueva web –contratada en 2023– que amplía la información de la empresa y abre canales más participativos.





Estamos presentes en las RRSS más representativas y estamos abriendo más canales de información y participación.

11

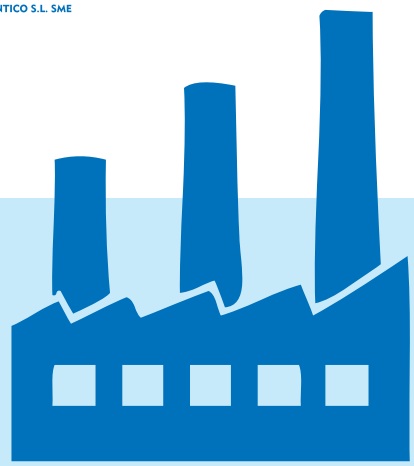
FAVORECEMOS LA IMPLANTACIÓN DE EMPRESAS

Durante 2023 **hemos iniciado los trámites para la implantación de QUINCE NUEVAS EMPRESAS** en nuestros polígonos de A Laracha, Rábade, Vimianzo, Monforte, Vilanova, Catoira, Cee, Muros y Mondoñedo.









Durante el 2023 hemos ocupado el 100% de los polígonos de

- **Rianxo**
- **Rábade**
- **Monforte**

Que se suman al agotado en el ejercicio anterior: Pobra do Caramiñal.



Y se ha avanzado mucho en otros como en el de Chantada. Además, hemos realizado nuevas actuaciones de modificación del suelo en los parques de A Laracha y Vilanova, que permitirán la instalación de todo tipo de empresas.

12

1.000 NUEVOS PUESTOS DE TRABAJO

1.000
PUESTOS DE TRABAJO

Durante 2023 SEA ha demostrado de nuevo su capacidad para seguir creando empleo. Así, las actuaciones en las que SEA ha participado volverán a suponer la creación de unos 1.000 puestos de trabajo en condiciones de estabilidad, en sectores productivos como las empresas conserveras y del mar, o en la construcción.

Prestamos especial atención a la creación de puestos de trabajo en sectores con incorporación tradicional de empleo femenino.

La especialización creciente de algunos polígonos empresariales (como ocurre en Rábade con el sector del transporte y la logística, o en Rianxo con el sector conservero y del mar) permite la creación de sinergias en sectores que benefician exponencialmente las actividades y relaciones en los mismos. Además **se han creado sinergias entre diferentes empresas instaladas en los mismos polígonos o en áreas cercanas.**



13

EJECUCIÓN DEL EJERCICIO 2023

El ejercicio 2023 se ha desarrollado con perfecta ejecución de la planificación presupuestada con anterioridad, haciendo frente a las actuaciones previstas y arrojando un resultado positivo, que permite acometer otras operaciones para el año 2024 o para posteriores periodos plurianuales.



Designed by stories / Freepik

SEA mantiene la capacidad de autofinanciación, con fondos propios, como se comprueba en nuestras CCAA.

RESULTADO ECONÓMICO

A pesar de las inversiones efectuadas por SEA en diferentes parques, la empresa sigue arrojando un resultado positivo en su ejercicio, que permitirá afrontar nuevas inversiones en 2024, manteniendo al tiempo la salud financiera de la entidad pública un ejercicio más.

Resultado: + 216.311,38 €



14

ACUERDOS PARA NUEVAS ACTUACIONES

POLÍGONO DE CUNTIS

La superficie contemplada en el Plan de Sectorización para el futuro polígono es de **325.635 m²**, de los que se destinarán a industria un total de 200.397 y a equipamientos 78.265.

La ejecución del polígono se realizará en una sola etapa. La cifra de **inversión prevista es de 3,5 millones de euros**. A ellos se suma la inversión del Consorcio de la Zona Franca de Vigo.

En el mes de septiembre se constituía la COMISIÓN DE SEGUIMIENTO establecida para supervisar el proceso, integrada por personal técnico de SEA, Consorcio de la Zona Franca y Concello de Cuntis.

AMPLIACIÓN POLIGONO A LARACHA

El consejo de administración de SEA, reunido en sesión ordinaria el 27 de junio de 2023, acordó por unanimidad autorizar la licitación y contratación del Plan estructurante de ordenación de suelo empresarial para la ampliación del parque empresarial de A Laracha o instrumento equivalente, de modo que se pueda tramitar de la manera más ágil y compatible con la tramitación de la Modificación Puntual número 2 del Plan Sectorial de Ordenación de las áreas empresariales de Galicia.

El actual parque empresarial de A Laracha cuenta con **825.249 m²** brutos y **su ocupación supera el 80%**.

La ampliación se desarrollará en un espacio colindante de aproximadamente **316.000 m² de superficie**. En el Consejo de Administración se presentó el estudio de viabilidad económica financiera elaborado por SEA; así como los informes del arquitecto técnico municipal; Augas de Galicia; la Consellería de Economía en relación a la concesión minera y la solicitud y propuesta del Concello.

AMPLIACIÓN POLÍGONO DE MONFORTE

El polígono empresarial de Monforte ha cuadriplicado su ocupación en cuatro años, hasta agotar completamente la superficie disponible.

El consejo de administración de SEA ha autorizado el trámite necesario para llevar a cabo la modificación puntual del Plan Sectorial de Ordenación de las Áreas Empresariales de Galicia, para la ampliación del polígono, una vez se apruebe definitivamente por la Xunta la Modificación puntual número 2 del citado Plan Sectorial.

El parque empresarial de Reboredo dispone de **365.675 m²** brutos, de los que se destinan a suelo industrial y empresarial 275.235. Este año 2023 se ha agotado toda la superficie disponible.

La ampliación supondrá sumar **275.000 m²** para dar respuesta a la demanda constatada.

SEA pone de relieve la colaboración del Concello de Monforte para poner en valor esta superficie industrial.