

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
DE ZUMAIA LANTZEN, S.A.**

ACTA N° 64

Se reúne en ZUMAIA, a 26 de febrero de dos mil uno, el Consejo de Administración de ZUMAIA LANTZEN, S.A.

PRESENTES

Presidente: D.Ricardo PEÑA KINTELA
Vocales: D.Felipe GUTIERREZ SERVAN
Dña. Arantxa GAJATE TELLERIA
D. Asier ESNAL ALBIZU
D. Gonzalo TORRE OLEAGA
Secretaria: Dña. Miren ETXEZARRETA GARMENDIA.

Asisten también, D. Luciano Paguegui, arquitecto municipal, D. Juan M^a Arrue y Dña. Ana Jáuregui asesores jurídicos del Ayuntamiento y D. Tomás Eizmendi y D. José Ramón Estomba en representación de ESARBE, S.A.

ORDEN DEL DIA

1.- LECTURA Y APROBACION DEL ACTA DEL CONSEJO ANTERIOR (N°63 del 15/01/01).

Leída y comentada fue aprobada por unanimidad y sin enmiendas.

Toma posesión del cargo de Consejero D. Gonzalo Torre Oleaga, recientemente nombrado por la Junta General (Pleno Municipal).

2.- EN RELACIÓN CON DEMANDAS PRESENTADAS POR D. ANTONIO MATEOS, PROVASA Y DON ARMANDO ROCA RELATIVAS A PROPIEDADES Y OTROS DERECHOS EN EL ADU-32 (Gorostiaga). PROPUESTA DE CONDICIONES PARA UN POSIBLE ACUERDO Y FACULTANDO PARA SU NEGOCIACIÓN Y FORMALIZACION EN SU CASO.

Los asesores jurídicos Dña. Ana Jáuregui y D. Juan María Arrue, profundizan en la información sobre el estado de este asunto ya comentado en anteriores sesiones del Consejo de Administración.

Según su opinión y en razón del estado del expediente y vistas las últimas pruebas periciales realizadas a instancias judiciales, hay escasas posibilidades de defensa.

Por otra parte, D. José Ramón Estomba explica los aspectos y consecuencias económicas que justificarían y harían recomendable el llegar a un acuerdo concreto entre Zumaia Lantzen, S.A. y D. Antonio Mateos (que representa también a PROVASA y D. Armando Roca).

El informe, entregado a los señores consejeros titulado SOBRE POSIBLE ACUERDO CON D. ANTONIO MATEOS, PROVASA + ARMANDO ROCA EN RELACIÓN CON LITIGIO POR PROPIEDAD EN EL ADU-32 (GOROSTIAGA), fechado a 19 de febrero de 2.001, que consta de seis hojas y que se adjunta como Anexo a la presente acta, resume las citadas informaciones.

Tras un interesante y largo debate el Consejo, por unanimidad, faculta a los apoderados ordinarios para continuar las conversaciones en los términos expuestos en el Anexo. Si se llegara al consenso entre las partes los Sres. Asesores presentarán documento escrito con propuesta-contrato-consenso al respeto, en el que se recogerá de manera especial la posibilidad de actuar contra el Banco de Santander.

3.- PROPUESTA AL PLENO PARA QUE APRUEBE EL INICIO DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS INCLUIDOS EN EL PROYECTO DE RESERVA DE SUELO PARA PATRIMONIO MUNICIPAL (Ley 20/1.998, de 29 de Junio) APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 22 DE JUNIO DE 2.000. ZONA OTALORA, ÁREA SITUADA AL OESTE DE EUSKO TRENBIDEAK – FERROCARRILES VASCOS (ET/FV).

Esta propuesta supone la continuación de los pasos a dar para materializar la RESERVA DE SUELO... de conformidad con la Ley 20/1.998. En la exposición de motivos dice textualmente “ **El efecto fundamental de las delimitaciones es habilitar la expropiación forzosa, sin perjuicio de la adquisición de dichos suelos mediante compraventa o permuta**”.

Se comentan diversos aspectos de la ley (destino preferentemente para la construcción de viviendas de protección oficial (Artº 7); formas de gestión (Artº6) en sus dos apartados; condiciones en las que procedería la reversión de los terrenos expropiados (Artº 40 de la Ley 6/98, de valoraciones), etc.

Finalmente se acuerda, con la abstención de Dña. Arantxa Gajate, y el voto favorables de los demás consejeros, realizar la propuesta que titula el presente punto 3, del orden del día, y que comprende las parcelas números, 19, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 79, 81, 82, 149, 150 y 151.

Se solicita de Gerencia que en próxima sesión del Consejo se informe sobre las compras de terrenos realizadas en el área en cuestión y el estado de las gestiones en curso.

4.- AVANCE DE DISEÑO DE POSIBLE ORDENACIÓN DEL ADU-22 (DE CARA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. Y PREPARACIÓN DEL PLAN PARCIAL O PERI CORRESPONDIENTE).

Se presentan Memoria y Planos de plantas, alzados, garajes, locales, viviendas, secciones de las posibles edificaciones, comparativas en alturas con las del Sector 3 y los edificios existentes n^{os} 12 y 26 que se propone conservar por ser compatibles con una buena ordenación del área.

Contemplan el derribo de 21 viviendas con sus garajes y locales.

Se mantendrían los indicados edificios n^{os} 12 y 26 que tienen 32 viviendas más garajes y locales.

Inicialmente se plantean dos posibles alternativas con 32 y 40 viviendas respectivamente entre los cuales habría de tomarse la decisión que la profundización del estudio aconseje especialmente en cuanto a la viabilidad económica de la operación.

Se pretende dar a conocer esta información a los propietarios y/o interesados del área a fin de recoger en todo lo posible sus opiniones y aportaciones antes de ir a la Modificación Puntual de las N.N.S.S. y la redacción del PERI.

Y sin más asuntos se levantó la sesión de la que este acta es fiel reflejo y que firma como Secretaria con el visto bueno del Presidente.

V^oB^o
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA

ANEXO

Asunto 2.- del Consejo de Administración nº 64 del 26/02/01

SOBRE POSIBLE ACUERDO CON D. ANTONIO MATEOS (PROVASA+ARMANDO ROCA) EN RELACION CON LITIGIO POR PROPIEDAD EN EL ADU-32 (GOROSTIAGA).

PROVASA, D. Antonio Mateos y D. Armando Roca, a los que deben considerarse a estos efectos como un mismo interponente de sendos recursos judiciales pendientes de resolución, plantean tres cuestiones fundamentales,...

- 1ª) Defienden ser titulares (y no han sido considerados como tales en la Reparcelación del ADU-32) de al menos 12.650 m² edificables (5.921 D. Armando Roca y 6.729 m² de PROVASA - A. Mateos).

La anotación preventiva realizada en el Registro de la Propiedad afectando a las parcelas A.5.2., A.6 y A.7 asciende a 15.226 m² edificables.

Parece ser que la Prueba Pericial realizada por el juzgado da en principio la razón a la demanda, según se nos informa desde la asesoría jurídica del Ayuntamiento (Sres. Arrue y Jauregi).

- 2ª) Pone en cuestión la validez de la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento realizada en la Reparcelación aprobada e inscrita.

Dicha cesión supone 13.405 m² edificables.

Defienden los recurrentes que no era aplicable legalmente en las fechas o periodo temporal en el que se realizó la Reparcelación.

- 3ª) A los propietarios Lagun Artea, Korta, Mateo Azpeitia y otros y Hermanos Urbieta y otros en la Reparcelación se les reconoció como parcelas aportadas las que figuran inscritas en el Registro de la Propiedad, con la superficie bruta total. Alega que debería ser la superficie útil o edificable porque así lo hicieron constar en los documentos de compra-venta suscritos con Provasa.

Se están produciendo consecuencias negativas para la gestión del área porque se produce un "bloqueo" preventivo por el Juzgado, con anotaciones marginales en el Registro de la Propiedad que afectan a 15.226 m² edificables, cobros de la urbanización correspondiente que no se puede efectuar, demandas de parcelas no atendibles, etc., etc. (1.443 + 1.295 en parcela A-5 + 5.434 en parcela A-6 y 7.054 en A-7 = 15.226 m²).

Los asesores jurídicos del Ayuntamiento Sres. Arrue y Jáuregui opinan que

A. Mateos tiene muchísimas probabilidades de ganarlos, si bien el asunto podría ir a muy largo plazo, por llevar él o Zumaia Lantzen, S.A. el asunto a las más altas instancias judiciales. (¿Hasta 8-10 años?)

Por necesidades de Panificadora Artadi, S.L. y con objeto de lograr su implantación en Gorostiaga (aconsejada por el interés social de creación de numerosos puestos de trabajo, especialmente para mujeres) se le vendieron 1.433 m² de la parcela A-5-2 sobre las cuales existe también la “anotación marginal” del Registro de la Propiedad.

La circunstancia descrita en el párrafo precedente fue expresamente contemplada en el contrato de venta de Zumaia Lantzen, S.A. a Panificadora Artadi, S.A. Es aconsejable resolver definitivamente esta cuestión y si es posible venderle el resto de la parcela (A.5.2.dos de 1.295 m²) completando la totalidad de la parcela A-5 del Plan, para dar respuesta a las necesidades de la actividad de la empresa y zanjar la provisionalidad actual.

Tras la conversaciones mantenidas hasta la fecha parece que sería posible un acuerdo sobre la base de los siguientes puntos:

- Zumaia Lantzen, S.A. entregaría a A. Mateos 5.434 m² edificables y urbanizados correspondientes a la parte Este de la parcela A.6.
- A. Mateos pagaría a Zumaia Lantzen, S.A. 10.000.000,- ptas en concepto de parte de la urbanización total correspondiente a los 5.434 m² edificables.
- En cualquier caso la operación debería formalizarse en forma tal que Zumaia Lantzen, S.A. pudiera actuar contra el Banco de Santander, en virtud de las sentencias de los tribunales a fin de resarcirse de la parte del precio del terreno que no fuera propiedad del Banco y los gastos ocasionados.
- Y la renuncia por parte de A. Mateos a todos los recursos interpuestos... y concesión de servidumbres de paso de tuberías, etc, etc.

Económicamente el posible acuerdo que precede puede justificarse y/o compensar sus costos económicos con las siguientes reflexiones y cifras:

- 1) Zumaia Lantzen, S.A. si A. Mateos ganara los recursos, tendría un perjuicio de $14.093 \text{ m}^2 \times 4.142 \text{ pts/m}^2$ costo tenido en compra al Banco Santander. (2.738 de A-5 + 5.434 de A-6 + 5.291 de A-7= 14.093)

58.373.206,- pts

(Podría resarcirse del 100%, del 50% o de nada, reclamando al Banco.
Postura de alto riesgo).

Y además, por la no obligatoriedad de cesión del 15% al Ayuntamiento (12.347 m^2 en total). Recuperaría el 71,49% vía Zumaia Lantzen, S.A. (8.826 m^2) con lo que perdería $(12.347-8.826) \times 4.142 =$ **14.548.772,- pts**

(Al no poderse realizar nueva Reparcelación habría que compensar en metálico. Este sería una valoración de mínimos...)

TOTAL 72.921.978,- pts

Se da por supuesto que el juez no atenderá, y por ello no se valora, la cuestión 3ª planteada por A.Mateos recogida en la pag.1...

- 2) Si Zumaia Lantzen, S.A. entregase a A. Mateos, por acuerdo, los 5.434 m^2 urbanizados le costaría $5.434 \text{ m}^2 \times 13.152 \text{ pts}$ (Suelo + urbanización a precio de costo previsto) **-71.467.968,- pts**
- 3) Con esta cesión Zumaia Lantzen, S.A. "garantizaría" la propiedad de $14.093 - 5.434 = 8.659 \text{ m}^2$ de S.M.E. y podría dar satisfacción a las demandas de industrias que deseen instalarse en Gorostiaga.

Parte de estos m^2 corresponden a la parcela A-5-2. Por una lado 1.443 m^2 ya vendidos y por otro 1.295 m^2 que también vendidos a Panificadora Artadi, S.L. a 20.000 pts/m^2 generarían un beneficio de

$1.443 \text{ m}^2 \times (15.000-13.152 \text{ costo terr.urb} = 1.848 \text{ pts/m}^2$ de beneficio de la parte ya vendida a A-5-2) **2.666.664,- pts**

1.295 m^2 de A-5-2 ($20.000-13.152 \text{ costo terr.urb} = 6.848 \text{ pts/m}^2$)
8.868.160,- pts

De la parcela A-7 Zumaia Lantzen, S.A. tiene ya en propiedad el 90,34% de 7.054 m^2 .

El resto, 9,66% de 7.054 m^2 a 6.000 pts/m^2 le costaría **4.088.498,-pts**

4.088.498 pts : 7.054 = 579 pts/m² media valorando en 0,00 pts los que ya tenemos (90,34%).

El costo de la urbanización de las parcelas 1 a 6 ambas inclusive está contemplado en su precio de venta.

En la parcela A-7 sería aconsejable la instalación de una sola empresa con un diseño de implantación totalmente autónomo, que dispone desde ya, de acceso, acometidas generales de saneamiento, energía eléctrica, agua potable, etc, casi completos.

Habrían de realizarse el desmonte que resta y explanación en su caso adoptando una cota que sin perjuicio de un buen acceso reduzca el volumen de la excavación.

La cimentación de la edificación futura sería optima, sobre roca no muy dura y sin pilotaje.

Bajo estos supuestos los costos totales de la parcela A-7 serían:

Por compra resto parcela A-7(9,66%)	4.088.494,-pts	579,59 pts/m ²
Proyecto, estudios, dirección técnica G.G.y G.Gestión	9.134.930,-pts	1.295,00 pts/m ²
Acondicionamiento parcela, excavaciones modific. líneas eléctricas y varios	<u>72.612.000,- pts</u>	<u>10.293,73 pts/m²</u>
	85.835.424,- pts	≈12.168,32 pts/m²

Calculo del Acondicionamiento parcela, excavaciones, etc:

Excavaciones pendientes a cta.Proy.Urb	125.000 m ³
A deducir por elevar ∇en 1,8 m	- 15.000 m ³
Ya excavados, por “oportunidad”	<u>-22.000 m³</u>
Falta por excavar	≈ 88.000 m ³

- 88.000 m³x 649pts/m³ s/Proy.inclu.GG.yB.I. 57.112.000,-pts
- Cambio y/o modif.línea 30Kv. Iberdrola 5.000.000,- pts
- Costo de la excav.ya realizada (22.000 m²) 5.500.000,- pts
- Varios y/o imprevistos 5.000.000,- pts

Total 72.612.000,-pts

4) Saldo sin recuperación con cargo al Banco de Santander.

Por diferencia entre 1) y 2) (72.921.978-71.467.968)		1.454.010,- pts
Por pago de A. Mateos como parte de la urban., acuerdo		10.000.000,-pts
Por venta ya realizada, consolidada, a Panificadora Artadi, S.A. de A.5.2. 1.443 m ² x (15.000-13.152 costo terre.urb.=1.848 pts/m ²)		2.666.664,-pts
Por venta a realizar a Panificadora Artadi, S.A. del resto A.5.2. 1.295 m ² x(20.000-13.152 costo terr.urb=6.848 pts/m ²)		8.868.160,-pts
Por venta de 7.054 m ² a 20.000 pts/m ²	141.080.000 pts	
A deducir costo id. s/3)	<u>- 85.835.424 pts</u>	
		55.244.576,- pts
		78.233.410,-pts
A deducir costo de 2)		<u>-71.467.968,-pts</u>
Total Saldo	6.765.442,- PTS	

5) Saldo con recuperación a cargo del Banco de Santander del valor de los terrenos que, en su caso, fueren declarados judicialmente propiedad de A. Mateos....

Como quiera que, en tal caso, el Banco de Santander habría vendido a Zumaia Lantzen, S.A. unos terrenos que no eran de su propiedad, habría de devolver la parte correspondiente del precio total abonado en su día.

El valor de esta parte se ha estimado en 1) en la cantidad de **58.373.206,-pts** resultado de multiplicar los 14.093 m² x 4.142 pts/m² de costo tenido.

Así planteada la cuestión....

Saldo descrito en apartado 4)	6.765.442,-pts
Recuperación de parte del precio del Bco.Santander	<u>58.373.206,-pts</u>
Saldo final, TOTAL	65.138.648,-pts

Como se deduce de los apartados descritos, la expresión **saldo** corresponde a lo que ganaría (o podría dejar de ganar) llegando al acuerdo con A. Mateos descrito en al pag.2 sin valorar económicamente los aspectos de interés urbanístico, de gestión, “desbloqueo”, etc, etc.

Los **saldos** descritos de no llegar al acuerdo en cuestión con A.Mateos se transformarían en otro, **negativo, por importe de 14.548.772,-pts** correspondiente a la cesión del 15% (2ª parte de 1)).

En resumen , la diferencia de saldos sería desde + 65.138.648 ,- pts con acuerdo hasta -14.548.772 sin acuerdo =

TOTAL 79.687.420 ,-pts

Zumaia, a 19 de febrero de 2001