

**ZUMAIA LANTZEN S.A.REN
ADMINISTRAZIO KONTSEILUA**

64ZK-KO AKTA

ZUMAIA LANTZEN S.A.ren Administrazio Kontseilua ZUMAIAn bildu da, bi mila eta bateko otsailaren 26an.

BERTARATUAK

Lehendakaria: Rikardo PEÑA KINTELA
Batzarkideak: Felipe GUTIERREZ SERVAN
Arantxa GAJATE TELLERIA
Asier ESNAL ALBIZU
Gonzalo TORRE OLEAGA
Idazkaria: Miren ETXEZARRETA GARMENDIA

Bilerara etorri dira, Luziano Paguegi, udal arkitektoa; Juan M^a Arrue eta Ana Jauregui, Udaleko aholkulari juridikoak; eta Tomas Eizmendi eta Jose Ramon Estomba, ESARBE S.A.ko ordezkariak.

EGUNEKO AZTERGAIK

1.- AURREKO KONTSEILUKO AKTA IRAKURRI ETA ONESTEA (01/01/15eko 63zk-ko akta).

Akta irakurri eta horri buruzko aipamenak egin ondoren, aho batez onartu da, zuzenketarik egin gabe.

Gonzalo Torre Oleaga, Kontseilari karguaz jabetzen da, Batzar Nagusiak (Udal Plenoak) duela gutxi izendatu zuenez.

2.- 32.HGAn (Gorostiaga) JABETZA ETA BESTE ESKUBIDE BATZUEZ, ANTONIO MATEOS, PROVASA ETA ARMANDO ROCA JAUNAK AURKEZTUTAKO DEMANDEI DAGOKIENEZ EGIN LITEKEEN AKORDIO BATERAKO BALDINTZEN PROPOSAMENA ETA, HALA BADAGOKIO, AHALMENA EMATEA HORI NEGOZIATZEKO ETA LEGEZKO EGITEKO.

Ana Jauregui eta Juan Mari Arrue, aholkulari juridikoek, Administrazio Kontseiluaren aurreko bilera batzuetan, iadanik, aipatutako gai honen egoerari buruzko informazioa sakontzen dute.

Beraien iritziz, espedientearen egoera eta epailetzak hala eskatuta egindako adituen probak ikusirik, defentsarako aukera gutxi dago.

Bestalde, Jose Ramon Estombak azaltzen ditu, Zumaia Lantzen S.A. eta Antonio Mateos jaunaren artean (PROVASA eta Armando Roca-ren ordezkaria) akordio batera iristea gomendagarria egiten duten eta justifikatuko lituzketen puntuak eta ondorio ekonomikoak.

2001eko otsailaren 19ko data eta 32.HGAn JABETZA GATAZKARI DAGOKIONEZ ANTONIO MATEOS, PROVASA+ARMANDO ROCA-REKIN EGIN LITEKEEN AKORDIOAZ izenburua daraman txostena, eman zaie Kontseilari jaun-andreei. Txosten honek sei orrialde ditu eta Eranskin gisa akta honi eransten zaio eta bertan laburbiltzen da aipatutako informazioa.

Eztabaida interesgarri eta luze baten ondoren, Kontseiluak, aho batez, ahalmena ematen die ohiko ahaldunei, elkarrizketekin aurrera jarraitzeko Eranskinean azaldutako baldintzetan. Aldeen artean adostasunera iritsiz gero, Aholkulari jaun-andreak, agiri idatzi bat aurkeztuko dute horri buruzko adostasun-kontratu-proposamenarekin, eta hor jasoko da bereziki, Santander Bankuaren aurka aritzeko ahalbidea.

3.- UDAL PLENOARI PROPOSAMENA 2000KO EKAINAREN 22AN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO (ekainaren 29ko 20/1998 Legea) UDAL ONDARERAKO LURZORUA ERRESERBATZEKO PROIEKTUAN BARNERATUTAKO ONDASUN ETA ESKUBIDEEN DESJABETZE ESPEDIENTEAREN HASIERA ONARTZEKO. OTALORAKO GUNEA, EUSKO TRENBIDEAK-FERROCARRILES VASCOS-en (ET/FV) MENDEBALDEAN LEKUTUTAKO EREMUA.

Proposamen honek, urratsak ematen jarraitzea dakar LURZORU ERRESERBA gauzatzeko... 20/1998 Legearen arabera. Zioen azalpenean, hitzez hitz, zera dio: **“Mugaketen funtsezko ondorioa nahitaezko desjabetzea gaitzea da, gero lur horiek salerosketa edo trukearen bidez eskuratzeko, kalterik gabe”**.

Legearen zenbait alderdi aipatzen dira (lehentasunez, babes ofizialeko etxebizitza eraikitze... 7.art.); kudeatzeko modua... (6.art) bere bi ataletan; desjabetutako lurak itzultzea bidezkoa egingo lituzketen baldintzak (6/98 Legearen 40.art. balorazioena) e.a.

Azkenik, Arantxa Gajate andrearen abstentzioarekin eta gainerako kontseilarien aldeko botoekin, erabaki da, eguneko aztergaien 3.puntu honetan adierazitako proposamena egitea, ondorengo lurzatiak hartzen dituelarik: 19, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 79, 81, 82, 149, 150, eta 151.

Gerentziari eskatu zaio, Kontseiluaren hurrengo bileran eremu honetan egindako lur erosketez eta egiten ari diren kudeaketan egoeraz informatzeko.

4.- 22.HGA-KO ANTOLAMENDUA IZAN LITEKEEN DISEINUAREN AURRERAPENA (AA.SS.en ALDAKETA ZEHATZARI BEGIRA ETA DAGOKION PLAN PARTZIALA EDO BEPB PRESTATZEKO.

Egin daitezkeen eraikuntzen Memoria eta solairu, aurretiko bista, garaje, lokal, etxebizitza eta sekzioetako planoak aurkeztu dira, konparatzaileak altueretan, 3.Sektorekoekin eta eremuaren antolamendu onarekin bateragarriak direlako, mantentzea proposatzen den 12 eta 26 zenbakietako eraikinekin.

21 Etxebizitza bere garaje eta lokalekin eraistea aztertzen ari dira.

Hasiera batean, bi alternatiba azaltzen dira, 32 eta 40 etxebizitzakoak, hurrenez hurren, eta hauen artean bat aukeratzeko, sakonketak eta, bereziki, eragiketaren bideragarritasun ekonomikoak aholkatzen duen erabakia hartu beharko litzateke.

Eremu honetako jabeei eta/edo interesatuei informazio hau jakinarazi nahi zaie, ahal den neurrian beren iritzia eta ekarpenak jasotzeko, AA.SS.en Aldaketa Zehatza eta BEPB egiten hasi baino lehen.

Eta beste aztergairik ez zegoenez, akta honek zehatz-mehatz jasotzen duen bilera amaitutzat eman zen, eta nik, idazkari honek, sinatu egiten dut lehendakariak ontzat eman ondoren.

O.E.
LEHENDAKARIA

IDAZKARIA

ERANSKINA

26/02/01eko 64zk-ko Administrazio Kontseiluaren 2. Gaia.

32.HGAn (Gorostiaga) JABETZA-GATAZKARI DAGOKIONEZ ANTONIO MATEOS-EKIN (PROVASA+ARMANDO ROCA) EGIN LITEKEEN AKORDIOAZ.

PROVASA, Antonio Mateos eta Armando Roca jaunak, ondorio hauetarako, erabakitzeke dauden errekurtsio judizialen jartzaile bakartzat hartu behar direnak, funtsezko hiru arazo azaltzen dituzte,...

1.- Defendatzen dute, titularrak direla (eta ez direla titulartzat hartu 32.HGako Birzatiketan) gutxienez, 12.650m² eraikigarrirenak (5.921 Armando Roca eta 6.729m² PROVASA-A.Mateosenak).

Jabetza Erregistroan egindako ohartarazpen prebentiboa A.5.2., A.6 eta A.7 lurzatiei afektatuz, guztira 15.226m² eraikigarrikoa da.

Badirudi, epaitegiak egindako Adituen Frogak, hasiera batean, demandari ematen diola arrazoa, Udaleko aholkularitza juridikotik jakinarazi zaigunaren arabera (Arrue eta Jauregi jaun-andreak).

2.- Onartutako eta inskribatutako Birzatiketan, Udalarari egindako %15eko aprobetxamenduaren lagapenaren baliotasuna zalantzan jartzen du.

Lagapen hori 13.405m² eraikigarrikoa da.

ERREKURTSO-EGILEEK DEFENDATZEN DUTE, EZ ZELA LEGALKI APLIKAGARRIA BIRZATIKETA EGIN ZEN EGUNETAN EDO GARAIAN.

3.- Lagun Artea, Korta, Mateo Azpeitia eta beste batzuk, eta Urbietan Anaiak eta beste batzuei, Birzatiketan, ekarpeneko lurzati bezala onartu zitzaizen Jabetza Erregistroan inskribatuta azaltzen direnak, guztizko azalera gordinarekin. Alegatzen dute, azalera erabilgarria edo eraikigarria izan beharko lukeela, horrela jasota geratu zelako Provasarekin izenpetutako salerosketako agirietan.

Eremuaren kudeaketarako ondorio negatiboak sortzen ari dira, Epaitegiaren aldetik "blokeo" prebentibo bat ematen delako albo-oharrekin Jabetza Erregistroan, 15.226m² eraikigarriari, egin ezin den urbanizazioaren konbrantzei, atenditu ezin diren

lurzati eskaerei eta abarri afektatuz... (1.443 + 1.295 A.5 lurzatian + 5.434 A-6 lurzatian eta 7.054 A-7 lurzatian= 15.226m²).

Arrue eta Jauregi, Udaleko aholkulari juridikoek, zera uste dute:

A.Mateosek, irabazteko aukera asko dauzkala, gaiak oso luzera jo badezake ere, berak edo Zumaia Lantzen S.A.k, gaia goreneko epailetzara eramateagatik (8-10 bat urte?)

Panificadora Artadi S.L.ren beharrak direla medio, eta Gorostiagan jartzea lortu ahal izateko (lanpostu asko sortzeko eta bereziki, emakumeentzat lanpostuak sortzeko gizarte interesak aholkatuta), A-5.2 lurzatiko 1.433m² saldu zitzaizkion eta horietaz ere “albo-oharra” egina dago Jabetza Erregistroan.

Aurreko paragrafoan azaldutako gorabehera, espreski jaso zen Zumaia Lantzen S.A.k, Panificadora Artadi S.L.ri egindako salmenta kontratuan. Gomendagarria da, gai hau behin-betiko konpontzea eta ahal izanez gero, lurzatiaren gainerakoa berari saltzea (1.295m² **A-5.2 bi**) Planeko A-5 lurzati guztia osatuz, enpresaren jardueraren beharrei erantzuna emateko eta oraingo behin-behinekotasuna konpontzeko.

Gaur egun arte izandako elkarrizketen ondoren, badirudi akordio batera irits daitekeela, ondorengo puntu hauetan oinarrituta:

- **Zumaia Lantzen S.A.k, A.6 lurzatiaren Ekialdeko urbanizatutako 5.434m² eraikigarri emango lizkioke A.Mateosi.**
- **A. Mateosek, 10.000.000 pezeta ordainduko lizkioke Zumaia Lantzen S.A.ri, 5.434m² eraikigarriei dagozkien urbanizazio osoaren zati bezala.**
- **Edozein modutara ere, eragiketa eratu beharko litzateke Zumaia Lantzen S.A.k Santander Bankuaren aurka aritzeko moduan, auzitegietako epaien eraginez, Bankuaren jabetzakoa ez den lurraren prezioaren eta sortutako gastuen zati baten ordainez.**
- **Eta A. Mateosen aldetik, tarteratatutako errekurtsio guztiei uko egitea... eta hodiak pasatzeko zortasunak ematea e.a.**

Ekonomikoki, egin litekeen aipatutako akordioak bere kostu ekonomikoak justifikatu eta/edo konpentsatu ditzake, ondorenean jasotzen diren hausnarketa eta helburuekin:

- 1) A.Mateosek errekurtsoak irabaziko balitu, Zumaia Lantzen S.A.k honako galera edukiko luke: $14.093\text{m}^2 \times 4.142 \text{ pta/m}^2$ Santander Bankuari erositakoan izandako kostua ($2.738 \text{ A-5koak} + 5.434 \text{ A-6koak} + 5.291 \text{ A-7koak} = 14.093$). $58.373.206$ pezeta.

(Bankuari erreklamatu, ordainetan har dezake %100, %50 edo ezerrez. Arrisku haundiko jarrera).

Eta gainera, Udalari %15eko lagapena egiteko obligazio ezagatik (12.347m^2 guztira) Zumaia Lantzen S.A.ren bidez %71.49 eskuratuko luke eta ondorioz galduko lukeena, $12.347-8.826 \times 4.142 = 14.548.772$ pezeta.

(Birzatiketa berri bat egin ezin denez, eskudirutan konpentsatu beharko litzateke. Minimoetako balorazio bat izango litzateke...)

GUZTIRA 72.921.978 pezeta

Segurutzat jotzen da epaileak ez duela aintzat hartuko eta horigatik ez da baloratzen, 1.orrrialdean jasota dagoen A.Mateosek azaldutako 3.gaia.

- 2) Zumaia Lantzen S.A.k, akordio bidez, A. Mateosi emango balizkio urbanizatutako 5.434m^2 ak, kostako litzaioke... $5.434\text{m}^2 \times 13.152 \text{ pta}$ (Lurzorua + urbanizazioa, aurreikusitako kostu-prezioan).
 $- 71.467.968$ pezeta
- 3) Lagapen honekin, Zumaia Lantzen S.A.k "bermatuko" luke $14.093-5.434=8.659\text{m}^2$ S.M.E-renak eta Gorostiagan instalatu nahi duten industriren eskaerak bete litezke.

Aipatutako m^2 hauetako batzuk A-5-2 lurzatiari dagozkio. Alde batetik iadanik saldutako 1.443m^2 eta bestetik, 1.295m^2 hauek ere, Panificadora Artadi S.L.ri salduta 20.000 pta/m^2 , ondorengo irabaziaz sortuko lituzkete:

$1.443\text{m}^2 \times (15.000-13.152 \text{ urb.lur.kost.} = 1.848\text{pta/m}^2 \text{ ko irabazia, A-5-2 iadanik saldutako zatiarena). } \underline{2.666.664 \text{ pezeta}}$

$1.295 \text{ m}^2 \text{ A-5-2 koak (20.000-13.152 urb.lur.kost.} = 6.848 \text{ pta/m}^2 \text{)}$
 $8.868.160 \text{ pezeta}$

A-7 lurzatiarena, Zumaia Lantzen S.A.k 7.054m^2 ren %90,34 jabetzan dauka.

Gainerakoa, 7.054m^2 ren %9,66, 6.000 pezetan/ m^2 , $4.088.498$ pezeta kostako litzaioke.

$4.088.498 \text{ pta} : 7.054 = 579 \text{ pta/m}^2$ batezbeste, $0,00$ pezetetan baloratu iadanik baditugunak (%90,34).

1etik 6a arteko lurzatiaren urbanizazio kostua, bi lurzati hauek barne, bere salmenta prezioan jasota dago.

A-7 lurzatian, gomendagarria izango litzateke enpresa bakar bat jartzea, ezarpen-diseinua erabat autonomoa duena, iadanik ia osatuta daudelarik: sarbidea, saneamenduko hartune orokorrak, energia elektrikoa, edateko ura, e.a.

Egiteko gelditzen den lurrerauzketa eta lur-berdinketa egin beharko lirateke, hala badagokio, sarbide on bati kalterik egin gabe, indusketaren bolumena gutxituko duen kota bat hartuz.

Gerora egingo litzatekeen eraikinararen zimentazioa ezin hobea izango litzateke, oso gogorra ez den haitz gainean eta pilotajerik gabe.

Ustekozko hauen arabera, A-7 lurzatiko kostu osoak, ondorengoak izango lirateke:

A-7 lurzatiaren gainerakoa erosteagatik (%9,66) 4.088.494 pta 579,59 pta/m²

Proiektua, azterlanak, zuzendaritza teknikoa, G.O., Kudeaketa Gastuak 9.134.930 pezeta 1.295,00 pta/m²

Lurzatia egokitzea, indusketak, lin.elektrikoa aldatzea eta beste zenbaitek 72.612.000 pezeta 10.293.73 pta/m²

$$85.835.424 \text{ pezeta} = 12.168,32 \text{ pta/m}^2$$

Lurzatia egokitzea, indusketa eta abarren kalkulua:

Urb.proiek. kontura egiteko indusketak,	125.000 m ³
B 1,8m. igotzeagatik kentzekoa,	-15.000 m ³
“Egokituta” iadanik indusitakoak	-22.000 m ³
Indusketa egiteko dagoena,	=88.000m ³
* 88.000m ³ x 649pta/m ³ proi/arab.G.O. eta M.I.	57.112.000 pta
*Iberdrolako 30Kw.eko linea aldatzea	5.000.000 pta
*Iadanik egindako indusketaren kostua (22.000m ²)	5.500.000 pta
*Beste zenbait eta/edo ustekabekoak	5.000.000 pta
Guztira	72.612.000 pta

4) Berreskuraketarik gabeko saldoa Santander Bankuaren kargura.

1) eta 2) ren arteko aldea (72.921.978-71.467.968) 1.454.010 pta

A.Mateosen ordainketagatik urb.zati bat. Akordioa, 10.000.000 pta

Panificadora Artadi S.Ari. egindako salmenta, sendotutakoa, A-5-2 koa 1.443m² x (15.000-13.152 urb.lur.kost.=1.848 pta/m²) 2.666.664pta

