

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

ACTA N.º.69

Se reúne en Zumaia, a 15 de octubre de dos mil uno, el Consejo de Administración de ZUMAIA LANTZEN, S.A.

PRESENTES

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

Asisten también D. Luciano Pagiegi, arquitecto municipal, D. Tomás Eizmendi y D. José Ramón Estomba en representación de ESARBE, S.A.

ORDEN DEL DIA

1.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DEL CONSEJO ANTERIOR (N.º.68 del 18/07/01)

Leída y comentada fue aprobada por unanimidad y sin enmiendas.

2.- ADQUISICIÓN DE SUELO EN ÁREA PUNTANUETA-BASUSTA.

2.1.- Información general.

Siguen las gestiones de compra de suelo habiéndose formalizado la de algunas parcelas (con Victoriano Antia; Benito José Etxabe; Isabel Azloz de Aragón) y otras en negociaciones sin que se hayan dado hasta la fecha posturas cerradas de no vender.

Las parcelas más importantes en negociaciones son las del Caserío Otalora y las de Ayra-Durex.

Respecto a la primera de ellas, Caserío Otalora, se están contrastando las valoraciones realizadas por ambas partes, en posiciones bastante cercanas pero muy distintas en cuanto a la valoración del arbolado ornamental o forestal existente. Además la propiedad quiere resolver su interés de poder hacerse una vivienda unifamiliar aislada en cuyo tema se está colaborando para facilitar la operación.

Ayra-Durex de momento se inclina por una operación de permuta de su(s) parcela(s) por otra u otras que tuvieran semejantes condiciones de edificación industrial. Al no disponer actualmente de una parcela con los $\approx 10 - 12.000 \text{ m}^2$ necesarios se está estudiando la posibilidad de obtenerla incluso mediante la calificación de suelo no urbanizable en la Revisión de las N.N.S.S. de Zumaia que podría localizarse en el entorno entre Guascor y Xey de Oikia.

2.2.- Ratificación de contratos privados.

También se está negociando la adquisición de las propiedades números 149, 150 y 151, anteriormente Fundiciones Apestegui, en las que existen locales industriales, alquilados a TAU, S.L. y dos viviendas con gambara.

No se han podido firmar los contratos privados previstos. Estas operaciones tienen ciertas singularidades:

- **Propiedad nº 149** de Santiago Orena Cendoya. consta de un terreno de $651,54 \text{ m}^2$, con un local industrial y una vivienda con gambara que tienen una superficie total de $754,2 \text{ m}^2$ de planta edificada.

Las propiedades de Santiago Orena se valoran, tras la negociación entre las partes, en la cantidad de 44.000.000 pesetas y el pago se haría mediante una permuta de ellas por un local de 550 m^2 en el pabellón de A.6.1. 2ª fase del ADU-32 mas el derecho a favor del hijo de Santiago Orena de comprar una vivienda de Protección Oficial o bien "Libre" en las mismas condiciones que cualquier otro adjudicatario de las viviendas a construir por Zumaia Lantzen, S.A. en el Plan Parcial de Puntanueta (Sector 2, de las N.N.S.S.).

550 m^2 de pabellón a $80.000 \text{ pts/m}^2 = 44.000.000$ pesetas.

La indemnización al inquilino TAU, S.L. sería por cuenta de Zumaia Lantzen, S.A.

La valoración realizada por LKS mas los $651,54 \text{ m}^2$ de suelo a 7.419 pts suponen $32.633.775,-\text{pts}$ y la presentada por Orena y su abogado $75.661.700 \text{ pts}$. La media entre ambas es de $\approx 54.000.000,-\text{pts}...$

De los $44.000.000,-\text{pts}$ de valor total $4.833.775,-\text{pts}$ corresponden al valor del suelo y el resto $39.166.225,-\text{pts}$ a los edificios a derribar por estar fuera de ordenación y que serían contabilizados como un costo de la urbanización. Los $39.166.225,-\text{pts}$ divididos entre $724,2 \text{ m}^2$ de edificación dan aproximadamente 54.000 pts/m^2 .

- **Propiedad nº 150** de Rafael Manterola con $517,80 \text{ m}^2$ de terreno y $439,80 \text{ m}^2$ de local industrial ($439,80 \text{ m}^2$) se valora por acuerdo entre las partes en la cantidad total de $30.339.446,-\text{pts}$. Deduciendo de este total el valor del suelo ($517,80 \text{ m}^2 \times 7.419,-\text{pts} = 3.841.558,-\text{pts}$) y el importe de la indemnización a TAU, S.L. que LKS valora en $3.961.263,-\text{pts}$ quedarían $22.536.625,-\text{pts}$. Es decir, las edificaciones a derribar costarían a $22.536.625,-\text{pts} : 439,80 \text{ m}^2 = 51.242,-\text{pts/m}^2...$

Se contabilizarían $26.497.888,-\text{pts}$ a cargo de la urbanización.

- **Propiedad nº 151** de Rafael Alkorta y Ana López consistente en la vivienda tipo B de 66,42 m² de viv. propiamente dicha y 78,75 m² de gabarra a la que corresponde 57,66 m² de terreno participado. No hay inquilino.

Se ha llegado a un acuerdo verbal en la cantidad de 8.000.000,-pts. Esta cifra es ligeramente inferior al 50% de una vivienda valorando a precios actuales de VPO el m² útil de viv. (a 170.000,-pts) y el m² de trasteros (a 60.000,-pts).

El valor del suelo sería 57,66 m² x 7.419,-pts = 427.779,-pts por lo que habrían de cargarse 7.572.221,-pts a costos de urbanización de los edificios fuera de ordenación.

En los tres casos los gastos e impuestos son a cargo de la parte compradora.

Con estos datos y los estimados que pueden resultar de otras valoraciones de edificios fuera de ordenación (Caserío Otalora, chabolas e indemnizaciones varias) los costos a incluir por estos conceptos en el presupuesto de la Urbanización ascenderían a aproximadamente 120.000.000 (480.000,-pts/viv. considerando solamente las 250 viviendas del Plan Parcial de Puntanueta).

Comparativamente, salvando las diferencias entre ambos casos, en el Sector 3 estos conceptos han llegado a aproximadamente 225 millones de pesetas (776.000 pts/ viv. considerando solamente las 290 viv. del Sector).

A la vista de lo expuesto el Consejo se dio por enterado y conforme facultando a los apoderados ordinarios para formalizar los correspondientes contratos y/o escrituras en términos semejantes o que se aproximen a los contemplados más arriba.

3.- DEMANDA REFERIDA A LOS PABELLONES 2ª FASE EN PARCELA A.6.1 DEL ADU-32.

Aún cuando son varios los interesados en adquirir partes de estos pabellones de la 2ª fase no se ha podido establecer compromisos mas o menos concretos por dificultades internas de las empresas, de la financiación de sus compras, indecisiones, etc...

En consejo acordó demorar la apertura de plicas y adjudicación de las obras hasta que se confirme la demanda real de los al menos 2.000 m² acordada en el consejo anterior.

4.- DANDO CUENTA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS BASES, SEGÚN ACUERDO DEL PASADO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DEL CONCURSO PARA LA ASISTENCIA TÉCNICA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE PUNTANUETA. PROCEDIMIENTO. APERTURA DE PLICAS EN CONSEJO (MESA DE CONTRATACIÓN) DEL 22/10/01 A LAS 19 HORAS EN CALLE BIDASOA, ZUMAIA.

Gerencia dio cuenta de la indicada modificación, referida al apartado 7.- LICITADORES que ha quedado recogido en la nueva pag. 3 del Pliego de Condiciones copia de la cual se entrega a cada consejero junto con los anuncios en BOG y Diario Vasco, en los que se invita a cuantos decidieran participar.

Como consecuencia de las indicados anuncios de BOG y Diario Vasco, han solicitado y se ha facilitado la documentación pertinente a quince empresas de las que cinco han presentado sus ofertas en el plazo establecido al efecto. Se entrega listado con indicaciones de unas y otras entidades.

El próximo lunes día 22/10/01 a las 19 horas en c/ Bidasoa, de Zumaia habrá de constituirse la Mesa de Contratación y en acto público se procederá a la apertura de plicas y las comprobaciones correspondientes de la documentación y ofertas.

Realizado el dictamen técnico, por la comisión compuesta por la Secretaria del Consejo, el Arquitecto Municipal y el Representante de Esarbe, S.A. (Tomás Eizmendi) se elevará a la resolución del Consejo de Administración de Zumaia Lantzen, S.A. para que decida sobre la adjudicación definitiva del concurso, proponiéndose la fecha del 29/10/01 para la celebración de tal consejo.

El consejo se dio por enterado y conforme con lo indicado en los párrafos precedentes.

Seguidamente se produce un debate en el que finalmente, a propuesta de Arantxa Gajate y aceptada por unanimidad, se acuerda que en lo sucesivo la adjudicación de obras y proyectos se realicen en forma semejante a como lo realiza el Ayuntamiento, con Mesa de Contratación, dictamen técnico y decisión, en este caso, del Consejo de Administración, previo anuncio del concurso concreto, individualizado para cada obra o proyecto, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Además, deberá simplificarse el procedimiento y/o la composición de la Mesa de Contratación limitando la actuación del Consejo a la adopción final del acuerdo de adjudicación.

5.- VARIOS. RUEGOS Y PREGUNTAS

Está pendiente de celebrarse una sesión monográfica, dedicada a dar una información global, complementaria de la contable, sobre las actividades de Zumaia Lantzen, S.A. y su resultado social económico y urbanístico.

Se acordó celebrar dicha sesión el próximo lunes día 22/10/01 a las 19,30 h en las oficinas de urbanismo de la calle Bidasoa, haciendo extensiva la invitación a todos los miembros de la corporación municipal.

Sin más asuntos que tratar se levantó la sesión de la que este acta es fiel reflejo y que firma como Secretaria con el Visto Bueno del Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,