

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

ACTA Nº 76

Se reúne en Zumaia a 24 de Junio de dos mil dos, el Consejo de Administración de ZUMAIA LANTZEN S.A.

PRESENTES :

Presidente : D. Ricardo PEÑA KINTELA.
Vocales : D. Asier ESNAL ALBIZU
Dña Arantza GAJATE TELLERIA.

Secretaria : Dña Miren ETXEZARRETA GARMENDIA.

Asisten también D Luciano Pagiegi, Arquitecto Municipal y Dña Maite Bereciartua, Dña Yolanda Gimilio y D. José Ramón Estomba en representación de ESARBE S.A.

ORDEN DEL DIA

1.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DEL CONSEJO ANTERIOR (Nº 75 del 20/05/02.)

Leída y comentada fue aprobada por unanimidad y sin enmiendas.

2.- FORMULACIÓN DE CUENTAS SOCIALES DEL EJERCICIO 2.001. INFORME DE AUDITORIA.

Se presenta el informe de auditoria explicándose y comentándose los distintos apartados del mismo así como otros aspectos del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y cuadros explicativos aportados por los servicios de Esarbe, S.A.

El Consejo dio su visto bueno a la formulación de las cuenta y acordó remitirlas al Pleno Municipal para su aprobación una vez de constituido en Junta General de Accionistas.

3.- INFORME GENERAL DE LA MARCHA DE LAS OBRAS Y PROMOCIONES DE PUNTANUETA. DECLARACIÓN DE URGENTE OCUPACIÓN DE TERRENOS EN PUNTANUETA (Parcelas 17 y 24).

3.1.- Las obras de Explanación de Puntanueta, Primera y Segunda Fases están finalizadas, a falta únicamente del terreno de los hermanos Etxabe (parcela 19).

Se ha realizado incluso la excavación de los sótanos de los bloques de planta sensiblemente cuadrada, números del 3 al 10 ambos inclusive.

Los proyectos de edificación siguen en fase de elaboración, esperando estén disponibles en el próximo mes de julio al menos en lo preciso para que Otalora, S.Coop. pueda pedir ofertas de Estructura y Albañilería a fin de comenzar las obras en Septiembre – Octubre.

Efectuados los sorteos previos entre solicitantes, se han celebrado Asambleas informativa y constituyente de Otalora, S.Coop..

Por otra parte, resuelta la disponibilidad del suelo necesaria y habiendo podido realizar la excavación de la 1ª y 2ª fases del Proyecto de Explanación parece viable la promoción simultanea de los primeras 120 viviendas de VPO, en una sola fase en vez de dos de 60 cada una.

3.2.- Las obras del Pabellón A-6-1 2ª fase están prácticamente terminadas, realizada la Declaración de Obra Nueva y se iniciará la firma de escrituras públicas de venta inmediatamente.

3.3.- En cuanto a la adquisición del suelo de Puntanqueta, no habiendo podido llegar a acuerdo con dos propietarios (de parcelas 19 y 24 del Proyecto de Reserva de Suelo....) se tramitó el expediente ante el Gobierno Vasco para la Declaración Urgente de Ocupación. El Consejo de Gobierno del 11/06/02 tomó el acuerdo de realizar la indicada Declaración. Está pendiente de publicarse en el Boletín Oficial del País Vasco (Publicado posteriormente en BOPV del 28/06/02).

4.- ESTUDIO DE DETALLE DE PUNTANUETA. DISTRIBUCIÓN – REPARTO DE PARCELAS ENTRE VPO – VTA – VS. CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.

4.1.- Al profundizarse en los proyectos de edificación y de urbanización de PUNTANUETA se llegó a considerar necesarias varias modificaciones referentes a aspectos relativos al ancho de aceras (para mejor implantación de canalizaciones pasando de 2 a 3 metros de ancho) traslado paralelo de alineaciones de fachadas de edificios, etc, cuestiones regulables mediante un Estudio de Detalle que ha redactado, sin facturarle, DEBOR, S.L.

Aprobado inicialmente mediante Decreto de Alcaldía, se halla en periodo de información pública.

4.2.- Por la representación de Esarbe se presenta una propuesta de concreción de las parcelas de Puntanqueta que han de destinarse a VV PP OO y VV TT AA y en su caso VV SS de manera que se cumple la exigencia general de que el 65% sean viviendas VPO (incluidas las sociales en su caso) y el 35% sean Tasadas por el Ayuntamiento.

Los edificios, según numeración del Plan Parcial, números 3, 5, 6, 7, 9 y 10 así como 13/30 del edificio nº 2 y el nº 11, sociales en su caso, totalización las 163 viviendas VPO.

Los edificios nº 1, 4 y 8 así como 17/30 del edificio nº 2 se destinarían en principio a Viviendas Tasadas por el Ayuntamiento (VTA), sumando 87 unidades.

Con este reparto y ubicación concreta queda abierta la posibilidad de que parte de las VTA se califiquen de VPO de llegarse a convenios con promotores de otras áreas residenciales del municipio.

- 4.3.-** La cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial se propone desde Esarbe sea realizado mediante la compensación en metálico que habría de calcularse valorando el suelo, la urbanización y demás costos correspondientes al precio de costo real resultante o previsible en el momento de su materialización.

Esta fórmula resulta mas fácil y menos onerosa que hacerlo en especie y finalmente con el mismo resultado vía ampliación del capital social de Zumaia Lantzen, S.A. con aportación del municipio que habría tenido el incremento de patrimonio correspondiente en cualquier caso.

El Consejo se dio por enterado y conforme con los tres puntos expuestos.

5.- VARIOS Y/O RUEGOS Y PREGUNTAS.

- 5.1.-** SESTRA, Ingeniería y Arquitectura ha dirigido a Zumaia Lantzen, S.A. carta fechada el 30 de abril pasado cuyo texto dice:

Con fecha de 29.10.01 Zumaia Lantzen, S.A. adjudicó a SESTRA la redacción del proyecto y la dirección de obra de la Urbanización del Sector 2 – Puntanueta.

El Proyecto de Explanación se redactó con fecha de enero de 2.002 y las obras de 1ª fase están en fase de ejecución por la empresa Altuna y Uría, S.A.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización se disponía de un plazo adicional de 3 meses, contados a partir de la entrega del Proyecto de Explanación, todo ello contando con disponer de todos los datos necesarios.

Zumaia Lantzen ha adjudicado recientemente los proyectos de edificación, con lo cual se han podido concretar los aspectos pendientes para la definición de la urbanización, todo ello en reunión mantenida con D. Tomás Eizmendi y con el equipo adjudicatario el 24 de abril de 2.002.

Por ello, y considerando que el plazo de redacción del Proyecto de Urbanización ha de contarse a partir de esta última fecha, solicitamos la correspondiente prórroga, fijándose la entrega de dicho proyecto para el 24 de julio de 2.002.

Considerando la cuestión el Consejo acuerda aceptar lo solicitado.

- 5.2.-** El Consejo ratificó el acuerdo del asunto 2.2.- de la sesión nº 69 y que quedó sobre la mesa en el Consejo nº 75 en relación con la operación de compra a D. Santiago Orena de su pabellón y vivienda (parcela 149 del Proyecto de Reserva de Suelo) con pago – premuta de una participación del 16,90 % (unos 550 m²) en el Pabellón de la parcela A.6.1 2ª fase del ADU-32 más la opción de adjudicación de una VPO o VTA al hijo del mismo D. Aitor Orena, que deberá cumplir el resto de las obligaciones de los socios cooperativistas promotores directos de las viviendas.
- 5.3.-** El Consejo acordó también aceptar la oferta de LURTEK, Ingeniería, Topografía y Gestión, S.L. para la realización del PARCELARIO COMPRENDIDO ENTRE EL CAMPO DE FUTBOL, LA CARRETERA GI-3760 (ACCESO A OIKINA), EL FERROCARRIL BILBAO – DONOSTIA Y EL RIO NARRONDO, que asciende a 1.040 €IVA incluido.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA.