

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio 2018

Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A., se constituye el 25 de abril de 1990 con la denominación de Urnieta Lantzen S.A. Su domicilio social y fiscal está fijado en Donostia, Palacio de Diputación Foral de Gipuzkoa, Plaza de Gipuzkoa s/n y su centro de trabajo está ubicado en Hernani, Polígono Ibaiondo nº 27-1ª planta (oficina 1.2 y 1.7).

Su capital social a cierre 2018 se fija en 21.604.392 €, representado por 3.600.732 acciones nominativas iguales e indivisibles de un valor nominal unitario de 6 euros, totalmente suscritas y desembolsadas, cuya titularidad corresponde íntegramente a la Diputación Foral de Gipuzkoa. La Sociedad está adscrita al departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial.

Tras la incorporación de la figura del director general-derente en mayo de 2016, la Sociedad cuenta con nueve personas en la plantilla.

Las actividades que desarrolla la Sociedad se pueden enmarcar en tres líneas de actuación: el Programa Landagipuzkoa+, desarrollo rural y gestión del activo de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad durante los ejercicios 2016-2019 es el **Programa Landagipuzkoa +**. El Departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial, ha puesto en marcha el Programa Landagipuzkoa +, tal y como se recoge en el Plan Estratégico de Gestión de la Diputación Foral de Gipuzkoa 2015-2019 (aprobado por el Consejo de Diputados el 29 de septiembre de 2015). El Programa Landagipuzkoa + cuenta con cuatro líneas de trabajo:

▪ Para los 49 municipios de menos de 2.500 habitantes

1. Instalación de banda ancha ultra-rápida para el 2019: La Diputación Foral de Gipuzkoa adopta el compromiso de poner al alcance de los pequeños municipios y sus habitantes, las últimas tecnologías de la información y comunicación, mediante el despliegue de redes ultra-rápidas.
2. Proyectos estratégicos para reactivar la economía: La Diputación Foral de Gipuzkoa, impulsa proyectos que ayudan a fortalecer las empresas existentes y a crear nuevas actividades económicas.

▪ Para el medio rural de Gipuzkoa

1. Mejora de los caminos rurales, para favorecer la comunicación y el desarrollo de la calidad de vida de los municipios y sus habitantes, realizando mejoras en diferentes caminos rurales priorizados por los propios Ayuntamientos mediante subvenciones.
2. Puesta en marcha de un plan de renovación de la red eléctrica que supondrá la instalación de 37 nuevos transformadores y la renovación de las líneas de alta y baja tensión y del tendido eléctrico mediante un convenio con Iberdrola Distribución.

La Sociedad trabaja en dicho programa teniendo presente que el objetivo de la misma es *alcanzar un nivel de servicios (integrales) y bienestar social en el medio rural similar al del medio urbano, que además de favorecer el mantenimiento de la población haga atractivas y competitivas esas zonas (Equilibrio Territorial)*.

Asimismo, la Sociedad tiene como objeto la **adquisición y gestión de suelo susceptible de uso agrario** en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. A tal fin son actividades que integran el objeto social:

a) La adquisición y transmisión de suelo susceptible de uso agrario mediante cualquiera de las fórmulas admitidas en Derecho, así como la gestión de ese tipo de suelo.

b) Colaborar en la gestión, a través de cualquiera de las fórmulas admitidas en Derecho, del patrimonio de las entidades locales del Territorio Histórico de Gipuzkoa situado en el ámbito rural, así como en la ejecución y materialización de inversiones.

c) Intervenir en la gestión de las afecciones que se produzcan como consecuencia de la construcción de infraestructuras en suelo susceptible de uso agrario y prestar asesoramiento para la mejora de los proyectos constructivos de las mismas.

d) Fomentar la implantación y mejora de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito rural de Gipuzkoa tanto mediante la redacción de estudios y proyectos y asesoramiento en los ámbitos técnicos, financieros y de gestión como a través de las actuaciones directas que se requieran.

En relación a la **gestión del activo de la Sociedad**, cabe mencionar que ésta posee en su activo varias oficinas (Edificio Orbegozo), viviendas (Nuarbe y Beizama) y suelos (La Florida, Ibaiondo e Intsausti). El objetivo de esta línea estratégica es el de gestionar este activo dando continuidad a la política de alquiler, a la cual se han destinado las viviendas y oficinas y buscar soluciones no especulativas a los suelos de su propiedad.

• **PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE EL 2018**

a) **Programa Landagipuzkoa+**

El objetivo del programa Landagipuzkoa+ (dirigido al sector primario y enmarcado dentro del Plan de Reactivación Económica) es conseguir en el medio rural unos servicios y un bienestar social equiparables al medio urbano. Para ello, cuenta con cuatro líneas de actuación: el de la Banda Ancha Ultrarrápida y el que desarrolla los Proyectos Estratégicos de Promoción Económica (ambas destinadas a municipios con menos de 2.500 habitantes) y el Plan de Caminos rurales y el Plan de renovación de la red eléctrica (destinadas a todo el medio rural del territorio).

La Sociedad, en su condición de medio propio y servicio técnico de la Diputación Foral de Gipuzkoa, está a disposición del departamento para ayudar y colaborar en todo aquello que considere necesario para el buen desarrollo de las cuatro líneas de trabajo. Así mismo, mantiene una estrecha relación con los diferentes Ayuntamientos y trabaja en coordinación con el departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial, para impulsar actuaciones encaminadas a la consecución del equilibrio territorial.

Las actuaciones que se han llevado a cabo en 2018, son las siguientes:

La Sociedad está trabajando en el programa de la **Banda Ancha Ultra-rápida**. Con este programa se pretende extender a núcleos urbanos (incluso hasta una ampliación de hasta 2 kilómetros desde el núcleo urbano) el desarrollo de las Tecnologías de Información y Comunicación. Se prevé que en esta legislatura llegue a los 49 municipios con menos de 2.500 habitantes.

El 18 de mayo de 2018, el departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial ha publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa las bases reguladoras y convocatoria 2018 de ayudas para la extensión de la Banda Ancha Ultra-rápida a las unidades inmobiliarias diseminadas ubicadas en un radio de 0 a 2.000 metros de los cascos urbanos de municipios de menos de 2.500 habitantes del Territorio Histórico de Gipuzkoa.



La Sociedad, ha realizado el trabajo de campo sobre el despliegue de la banda ancha ultra-rápida en diferentes municipios para ir avanzando en la ejecución de dicho programa.

Con el objetivo de impulsar **Proyectos Estratégicos** para reactivar la economía, fomentar la competitividad de nuestras empresas y hacerlas atractivas, se pondrán en marcha proyectos estratégicos que ayudarán a fortalecer las empresas existentes y crear nuevas actividades económicas en aras a crear nuevo empleo.

En este sentido, es fundamental contar con la colaboración de los Ayuntamientos y por ello, en los últimos meses, el director de Equilibrio Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa y el director general-gerente de Etorlur, se han reunido con los 49 Ayuntamientos menores de 2.500 habitantes, con el fin de conocer sus iniciativas y proyectos. Éstas se estudiarán y a continuación se concretarán aquellas que sean viables.

En cuanto a la **mejora de los caminos rurales**, el departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial ha publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 15 de febrero de 2018, las bases reguladoras y convocatoria 2018 de ayudas para caminos rurales del Territorio Histórico de Gipuzkoa con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población rural y favorecer el desarrollo del sector primario, mejorando las vías de acceso a los diferentes servicios, mejorando la accesibilidad y el transporte en general para sus usuarios y posibilitando una mejor explotación de las superficies agrarias.

La resolución de dicha convocatoria ha sido publicada el 18 de junio de 2018.

La Sociedad ha trabajado junto con el departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial en la gestión de dicha subvención; informando a los Ayuntamientos, estudiando las numerosas solicitudes recibidas (sobre si cumplían con los requisitos exigidos o había que subsanar) y por último se han realizado visitas a todas las obras ejecutadas para certificar su ejecución y proceder a abonar la subvención correspondiente.

Por último, en cuanto al Plan de **renovación de la red eléctrica**, comentar que el 28 de julio de 2016 la Diputación Foral de Gipuzkoa e Iberdrola Distribución Eléctrica, firman un convenio de colaboración que persigue dotar de energía eléctrica a aquellas zonas rurales cuyas demandas de energía no pueden ser atendidas con las actuales infraestructuras y modernizar parte del actual entramado eléctrico en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Tras la firma del convenio, se están revisando las solicitudes presentadas a Iberdrola y se ejecutarán los trabajos en base a la prioridad de cada proyecto. La Diputación, además del aspecto técnico, está trabajando para agilizar el aspecto burocrático de permisos y autorizaciones, en el caso de ser necesario, gestionando la obtención de los oportunos permisos entre particulares y municipios. En este último aspecto, es donde la Sociedad está prestando su ayuda al departamento, además de ofrecer a los particulares asesoramiento en la gestión de ayudas.

Por otro lado, en los municipios del entorno rural de menos de 2.500 habitantes, la Diputación Foral de Gipuzkoa, junto con los diferentes agentes está llevando a cabo un proceso de reflexión sobre el futuro; un proceso abierto para identificar las necesidades de los pequeños municipios, sus retos, posibilidades... Los resultados obtenidos servirán para nutrir el **Think Tank** (de "Etorbizuna Eraikiz") del entorno rural.

La Sociedad ha colaborado en la coordinación y dinamización de dicho Think Tank a lo largo del 2018.



Por último, mencionar también que la Sociedad ha realizado una labor de documentación de aquellas personas que emigraron, a partir de 1940, a los Estados Unidos de América para realizar labores de pastoreo.

b) Desarrollo rural

La Sociedad actualmente está adscrita al departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial y tiene por objeto *la adquisición y gestión de suelo susceptible de uso agrario en el Territorio Histórico de Gipuzkoa* y tiene la *condición de medio propio y servicio técnico de la Diputación Foral de Gipuzkoa pudiendo conferirle encomiendas y adjudicarle contratos*.

En este sentido, la sociedad vio la necesidad de seguir contratando los servicios de **gestión de pastos de montaña** de Gipuzkoa porque dichos pastos se encuentran sin seguimiento ni control, del ganado y de las infraestructuras realizadas, y también para fomentar la coordinación entre los diferentes agentes afectados.

Para ello, en diciembre de 2016, la Sociedad aprueba encargar dichos servicios a Jon Zubizarreta Aldaia por un importe de 90.100 € (IVA excluido) y un plazo de 24 meses. Así, a lo largo del 2018, la Sociedad asume el coste de dicho servicio (54.510,50 € IVA incluido) para lo cual, recibe la aportación económica necesaria por parte del departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial.

Por su parte, tanto el **Ayuntamiento de Idiazabal** como la Sociedad, consideran que la cooperación entre ambas entidades puede contribuir a mejorar la gestión de los pastos de montaña, y por ello, una vez finalizado la vigencia del convenio de colaboración que firmaron el 26 de mayo de 2017, y viendo que el resultado fue totalmente satisfactorio, ambas partes han decidido que es conveniente continuar en esta línea.

Según el convenio, el Ayuntamiento pone todos sus recursos a disposición de la Sociedad y ésta, abona al Ayuntamiento 50.000 €. Para hacer frente a este coste, la Sociedad ha recibido en el 2018, la cantidad de 50.000 € por parte del departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Equilibrio Territorial.

En consonancia con lo anterior y en el ámbito de su objeto social, la Sociedad ve conveniente reforzar esta línea de actuación. A fin de propiciar nuevas dinámicas que redunden en una mejora de la gestión de los pastos de montaña de Gipuzkoa, ve necesario impulsar la colaboración y coordinación entre todos los agentes implicados en la misma. El objetivo es impulsar el entorno rural del municipio mediante una gestión sostenible.

A lo largo del 2017 y 2018 y con el objetivo de realizar trabajos de mejora de pastizales en la zona de **Ernio-Gazume** y **Gorosmendi-Ipuliño de Berastegi** y ponerlos a disposición de ganaderos que puedan estar interesados, la Sociedad se ha puesto en contacto y ha firmado contratos privados con varios propietarios de terrenos en esas zonas.

Para ello, a finales del 2017, la Diputación Foral de Gipuzkoa, aprobó el convenio por el que se formaliza la encomienda de gestión a favor de la Sociedad, para la ejecución de inversiones de mejora de pastizales, autorizando un gasto por importe de 70.000 €; 50.000 € para Ernio-Gazume y 20.000 € para Gorosmendi-Ipuliño (Berastegi). Entre diciembre de 2017 y noviembre de 2018 se han ejecutado todos los trabajos de limpieza en el monte Ernio-Gazume y Gorosmendi-Ipuliño (Berastegi).

Por último, comentar que en virtud del convenio firmado el 23 de abril de 2010 entre la Sociedad y Bidegi Gipuzkoako Azpiegituren Agentzia-Agencia Guipuzcoana de Infraestructuras, S.A., la



Sociedad da inicio al acondicionamiento de la agroaldea **Arizmendi**, en el término municipal de Urnieta. Se trata de terrenos de propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa que en enero 2010 cede a la Sociedad en derecho de usufructo por un periodo de 30 años. Una vez ejecutadas las obras de acondicionamiento, se ceden en arrendamiento las cinco parcelas resultantes a fin de destinarlas a aprovechamiento hortícola. A cierre 2018, las cinco parcelas están arrendadas.

c) Gestión del activo de la Sociedad

En relación a la gestión del activo de la Sociedad, la Sociedad viene realizando las acciones necesarias para impulsar esta línea.

La Sociedad ha tenido prácticamente arrendadas la totalidad de las **oficinas de Orbeago** (excepto las oficinas 1.2 y 1.7 de la primera planta que las utiliza para su propio uso y las oficinas 2.3, 2.4 y 2.7 de la segunda planta), uno de los locales comerciales de la planta baja y dos de las diez plazas de garaje.

Aunque en abril de 2018, la sociedad arrendataria de toda la segunda planta ha rescindido su contrato, en mayo se han vuelto a arrendar dos de las siete oficinas que tiene la segunda planta y en noviembre otras dos.

Los ingresos obtenidos por el alquiler de las oficinas durante el ejercicio 2018, ascienden a 170.588,72 euros. Por el contrario, los gastos asumidos, incluida la amortización de las oficinas, ascienden a 138.675,31 euros.

Siguiendo con la política de alquiler y en lo que se refiere a las viviendas, la única vivienda que posee en **Beizama**, ha estado arrendada durante todo el año.

Los ingresos obtenidos por la Sociedad en el 2018, por el alquiler de la vivienda, ascienden a 5.426,12 euros. Cantidad algo superior a los gastos que ha tenido que asumir, 4.209,87 euros, incluida la amortización de la vivienda.

En cuanto a las tres viviendas de **Nuarbe (Azpeitia)**, el Consejo de Administración en su sesión del 22 de marzo de 2018, ha acordado tasar las viviendas de Nuarbe para tener un valor actualizado de las mismas y destinarlas a la venta. Según el informe de tasación de Zehazki, S.A., dichos inmuebles se han valorado en 473.470 € y han supuesto un deterioro de valor de 82.325,72 €.

En cuanto al suelo de **La Florida**, el 23 de junio de 2015 se eleva a escritura pública el “Convenio Urbanístico de Colaboración” suscrito el 3 de febrero de 2014 entre la Sociedad y el Ayuntamiento de Hernani y se procede en el mismo acto a cumplimentar y formalizar las obligaciones contraídas en dicho Convenio.

Por un lado, la Sociedad constituye a favor del Ayuntamiento de Hernani, un derecho real de usufructo de la finca “Landare-Toki” por un plazo de 30 años.

Y por otro lado, se compromete a entregar al Ayuntamiento de Hernani, cuatro viviendas de protección oficial, cuyo valor no será inferior a 527.309 euros, así como un local de 600 m² valorado en 327.400 euros. Para garantizar la entrega de las cuatro viviendas de protección oficial, la Sociedad formaliza un aval bancario por 527.309 euros.

Con la firma de dicho usufructo y la entrega de los inmuebles arriba mencionados, el Ayuntamiento de Hernani da por saldada la deuda de 1.049.020 euros que tenía la Sociedad por la compra de la parcela de Ibaiondo, y la deuda de 527.309 euros correspondiente al 10% de aprovechamiento de dicha área.

El 12 de junio de 2015 se publica la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana, donde se recoge que el 100% de las viviendas pasan a ser de régimen de protección pública, cuando inicialmente el 60% de las viviendas eran libres, y donde se define el régimen urbanístico general del área (HI) FL08-La Florida de Hernani.

Asimismo, el 27 de junio de 2016, la Sociedad adjudica el contrato de servicios de redacción del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Convenio de Concertación, Junta de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización del área (HI) FL08-La Florida de Hernani a la UTE formada por Arkigest Estudioa, S.L. y Asmatu, S.L. En 2018, la empresa Arkigest Estudioa, S.L. y Asmatu S.L.P. (UTE La Florida) han redactado el Programa de Actuación Urbanizadora (el cual ya se ha presentado al Ayuntamiento de Hernani) y está trabajando en la redacción de dichos documentos urbanísticos.

El suelo incluido en el área A.U.13 “**Intsausti**” de Azkoitia, también permanece en el activo de la Sociedad. El proceso judicial que la Sociedad junto con el Ayuntamiento de Azkoitia interpuso en el 2013 contra la anterior propietaria del suelo por incumplimiento de las estipulaciones del contrato, decayó en el 2014 por llegar a un acuerdo. Acuerdo recogido en escritura pública el 15 de enero de 2015.

Actualmente, la Sociedad está colaborando en el programa de desarrollo urbanístico que está llevando a cabo el Ayuntamiento de Azkoitia.

En cuanto a las dos fincas rústicas sitas en el área denominada **Ibaiondo** y que son propiedad de la Sociedad, en marzo de 2017 el gestor de suelo, órgano que tramita las expropiaciones del Tren de Alta Velocidad en Gipuzkoa, comunica a la Sociedad su intención de expropiar parte de dichas fincas.

Tras negociaciones entre ambas partes, se llega a un acuerdo que consiste en que se expropia la totalidad de las dos fincas por un precio de 20 euros el m². Teniendo en cuenta que las fincas rústicas a expropiar no tienen ninguna utilidad para la Sociedad, se entiende que la oferta es ventajosa para la misma y por tanto, el Consejo de Administración en su sesión del 16 de febrero de 2018 ha decidido aceptar la expropiación de la totalidad de las dos fincas al justiprecio de 60.000 euros. Dicha cantidad (descontando 30,04 € cobrados como depósito en 2017) se ha cobrado en junio de 2018 y ha supuesto un resultado positivo de 47.763,73 € teniendo en cuenta que su valor contable en existencias era de 12.206,23 € (precio adquisición 105.628 € menos el deterioro de valor de 93.421,77 € resultante del informe de valoración realizada en el 2013 por Gurruchaga Tasaciones).

▪ **ACTIVIDADES REALIZADAS EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

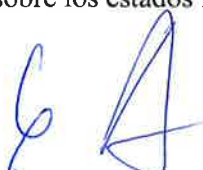
En el ejercicio 2018 no se han desarrollado actuaciones en dichas materias.

▪ **ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no ha adquirido ni ha poseído en ningún momento del ejercicio acciones propias.

▪ **ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

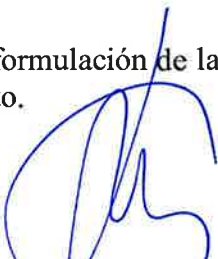
Desde la fecha de cierre del ejercicio, no se ha producido ningún hecho económico-financiero que por su importancia pueda tener un efecto de consideración sobre los estados financieros.





Doña MIREN AINHOA AIZPURU MURUA y Don ALFONSO ACARRETA RODRIGUEZ, en calidad de presidenta y secretario, respectivamente, de la Sociedad "ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U." manifiestan que han estampado su firma en todas las hojas que constituyen las cuentas anuales y el informe de gestión de dicha Sociedad correspondientes al ejercicio 2018.

A su vez el resto de administradores dan conformidad a la formulación de las cuentas anuales e informe de gestión citados, firmando el presente documento.


Fdo.: Dña. Miren Ainhoa Aizpuru Murua
D.N.I.: 08.924.311-N



Fdo.: D. Xabier Arruti Olazabal
D.N.I.: 34.090.786-W


Fdo.: Dña. Aranzazu Aniztimuño Larraza
D.N.I.: 33.448.893-Q


Fdo.: D. Joseba Inaki Labaka Beristain
D.N.I.: 34.088.514-F

Fdo.: D. José Francisco Plazaola Muguruza
D.N.I.: 15.226.005-M

Fdo.: D. Miguel Ángel Crespo Rico
D.N.I.: 15.935.504-T


Fdo.: Dña. Mónica Pedreira Lanchas
D.N.I.: 44.135.382-S


Fdo.: D. Mikel Durán Gonzalo
D.N.I.: 72.466.431-D

Fdo.: D. Peio Gascón Arambillet
D.N.I.: 15.251.288-B

Fdo.: D. José Miguel Ochoteco Aguirre
D.N.I.: 15.232.454-Z

Fdo.: D. José María Pozas Rubalcaba
D.N.I.: 13.663.863-T



Donostia-San Sebastián, a 25 de marzo de 2019.

