

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.
KUDEAKETA-TXOSTENA

2018ko ekitaldia

Etorlur Gipuzkoako Lurra SA, 1990eko apirilaren 25ean eratu zen Urnieta Lantzen, SA izenarekin. Bere helbide soziala eta fiskala Gipuzkoako Foru Aldundiaren Jauregian du (Donostiako Gipuzkoa Plaza z/g) eta lantokia, Hernaniko Ibaiondo Poligonoa 27-1. solairuan (1.2 eta 1.7 bulegoak).

2018ko itxieran, bere kapital soziala 21.604.392 eurokoa da, berdinak eta zatiezinak diren 6 euroko balio nominala duten 3.600.732 akzio izendunetan ordezkaturak, guztiz harpidetuak eta ordainduak daudenak eta bere titulartasuna osoki Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio. Sozietatea, Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentura adskribaturak dago.

2016ko maiatzean zuzendari nagusia-kudeatzailea kontratatu zenetik, Sozietateak bederatzi langile ditu.

Sozietateak garatzen dituen jarduerak, hiru jardunbide nagusitan koka daitezke: Landagipuzkoa+ programa, landa garapena eta Sozietatearen aktiboaren kudeaketa.

2016-2019 ekitaldietan Sozietatearen jardura nagusia **Landagipuzkoa+ Programa** da. Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentuak Landagipuzkoa+ programa abian jarri du, Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2015-2019 Kudeaketa Plan Estrategikoan jasotzen den moduan (2015eko irailaren 29ko Diputatuen Kontseiluan onartua). Landagipuzkoa+ Programak lau lan ildo ditu:

▪ 2.500 biztanletik beherako 49 udalerrientzat

1. 2019. urterako banda zabal ultra-azkarra sartzea: Gipuzkoako Foru Aldundiak konpromisoa hartzen du udalerritik txikien eta bere biztanleen eskura jartzeko informazioaren eta komunikazioaren azken teknologiak, sare ultra azkarrak hedatuz.
2. Ekonomia suspertzeko proiektu estrategikoak: Gipuzkoako Foru Aldundiak, existitzen diren enpresak sendotzeko eta jardura ekonomiko berriak sortzeko proiektuak sustatzen ditu.

▪ Gipuzkoako landa inguruarentzat

1. Landa bideen hobekuntza, udalerrien eta bertako biztanleen komunikazioa eta bizi-kalitatearen garapena bultzatzeko, Udalek lehenetsitako landa bideetan hobekuntzak eginez diru-laguntzen bitartez.
2. Argindar sarea berrizatzeko plana martxan jartzea. Iberdrola Distribución enpresarekin sinatutako hitzarmen baten bidez 37 transformadore berri jartzea eta tentsio altu eta baxuko lineak eta linea elektrikoa berritzea.

Sozietateak, aipatutako programaren inguruan lanean dihardu bere helburua kontuan izanik: *Landa ingurunean hiri ingurunearen antzeko zerbitzuak (integralak) eta gizarte ongizatea lortzea, biztanleriari eustez gain, landa eremuak erakargarri eta lehiakor egiteko (Lurralde Oreka).*

Era berean, Sozietatearen xedea da Gipuzkoako Lurralde Historikoko **nekazaritzako lurra eskuratzea eta kudeatzea**. Helburu horrekin, ondorengoak dira xedeaosatzen duten jarduerak:

a) Nekazaritzako lurra eskuratzea eta eskualdatzea, Zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez, hala nola, era horretako lurra kudeatzea.

b) Zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Toki Erakundeen landa-eremuetako ondarearen kudeaketan parte hartu, hala nola inbertsioen exekuzioan eta gauzatzean.

c) Nekazaritzako lurretan eraikitako azpiegituren ondorioz sortutako afekzioen kudeaketan parte hartu eta aholkua eman bertako eraikuntza-proiektuak hobetzeko.

d) Gipuzkoako landa-eremua garatzeko azpiegituren ezarpena eta hobekuntza sustatu; bai azterketa eta proiektuak idatziz eta arlo tekniko, finantzario eta kudeaketa arloetan aholkua emanez, bai beharrezkoak diren ekintza zuzenetan.

Sozietatearen aktiboaren kudeaketari buruz esan, bere aktiboan jasotzen direla hainbat bulego (Orbegozo Eraikina), etxebizitza (Nuarbe eta Beizama) eta lurzoru (La Florida eta Intsausti). Ildo estrategiko honen helburua da aktibo hau kudeatzea, alokairu politikari jarraipena emanez, etxebizitza eta bulegoak politika honetara bideratuz, eta bere jabetzakoak diren lurzoruei irtenbide ez espekulatzaileak bilatuz.

• 2018. URTEAN ZEHAR GAUZATUTAKO EKINTZA NAGUSIAK

a) Landagipuzkoa+ Programa

Landagipuzkoa+ programaren helburua da (lehen sektoreari zuzendua eta Ekonomia Berrindartzeko Planaren barne), landa-ingurunean hiri-ingurunearen antzeko zerbitzuak eta gizarte ongizatea lortzea. Horretarako, lau jardura ildo ditu: Banda Zabal Ultra-azkarra eta Ekonomia Suspertzeko Proiektu Estrategikoak garatzeko dituen (biak 2.500 biztanletik beherako udalerriei zuzenduak) eta Baserri Bideak konpontzeko Plana eta Argindar Sarea berritzeko Plana (lurraldeko landa inguruneari zuzendua).

Sozietateak Gipuzkoako Foru Aldundiaren berezko bitartekoaren zerbitzu teknikoaren izaera du, eta departamentuaren esanetara dago lau lan ildo horien garapen egokirako beharrezkoa den guztian laguntzeko. Halaber, erlazio estua dauka Udalerriekin eta Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentuarekin koordinatuta lan egiten du, lurralde oreka lortzera bideratutako jarduerak sustatzeko.

2018an burutu diren jarduerak ondorengoak dira:

Sozietatea, **Banda Zabal Ultra-azkarra** programan lanean ari da. Programa horrekin Informazioaren eta Komunikazioaren Teknologiaren garapena herri-guneetara zabaltzea nahi da (eta baita herrigunetik 2 kilometroko zabalkuntza batera ere). Aurreikusten da, legegaldi honetan 2.500 biztanletik beherako 49 udalerrietara iristea.

2018ko maiatzaren 18an, Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka Departamentuak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu du Gipuzkoako 2.500 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan herriguneetatik 0 eta 2.000 metro bitarteko erradioan kokatuta dauden unitate higiezin sakabanatuetara Banda Zabal Ultralasterra hedatzeko diru laguntzen oinarri arautzaileak eta 2018ko deialdia.

Sozietatea, eremu-ikerketa egiten ari da banda zabal ultra-azkarraren hedadurari buruz hainbat udalerritan, programaren exekuzioan aurrera egin ahal izateko.

Ekonomia suspertzeko eta gure enpresen lehiakortasuna sustatzeko eta erakargarri bihurtzeko helburuarekin, **Proiektu Estrategikoak** bultzatuko dira. Horretarako, proiektu estrategikoak abian jarriko dira, existitzen diren enpresak indartzeko eta jarduera ekonomiko berriak sortzeko, lanpostu berriak sortzeko helburuarekin.

Horretarako, funtsezkoa da udalen lankidetzaz, eta horregatik, azken hilabeteetan Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreko zuzendaria eta Etorlurreko zuzendari nagusia-kudeatzailea 2.500 biztanletik beherako 49 udalerriekin elkartu dira beraien ekimenak eta proiektuak ezagutzeko. Horiek aztertu ondoren, bideragarriak direnak zehaztuko dira.

Landa bideen hobekuntzaren inguruan, Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentuak 2018ko otsailaren 15eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean plazaratu ditu Gipuzkoako Lurralde Historikoko landa bideentzako laguntzen oinarri arautzaileak eta 2018ko deialdia, eta bere xedea da landa ingurunean bizi direnen kalitatea hobetzea eta lehenengo sektorearen garapena sustatzea, hainbat zerbitzu eskura ditzaten, irisgarritasuna eta, oro har, garraioa hobetuz eta nekazaritzako azalerak hobeto ustiatzeko aukera emanez.

Aipatutako deialdiaren ebazpena 2018ko ekainaren 18an argitaratu da.

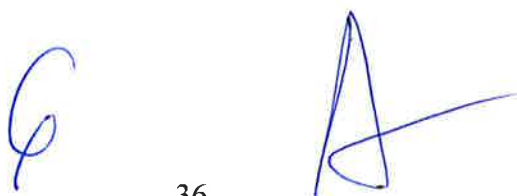
Sozietateak Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentuarekin batera dirulaguntza horren kudeaketan lan egin du; udalei informazioa emanez, jasotako eskaera anitzak aztertzen (eskatutako baldintzak betetzen diren edo zuzendu behar diren begiratzuz), eta azkenik exekutututako obra guztiak bisitatuz, obraren exekuzioa egokia izan dela egiaztatzeko, ondoren dagokion diru-laguntza ordaintzeko.

Azkenik, **Argindar sarea berriztatzeko planari** buruz adierazi, 2016ko uztailaren 28an Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Iberdrola Distribución Eléctrica enpresak, lankidetzaz hitzarmena sinatu zutela energia elektrikoaz hornitzeko, gaur egungo azpiegiturekin energia eskakizunei aurre egiteko zailtasunak dituzten landa-eremuak, eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko sare-egitura berriztatzeko.

Behin hitzarmena sinatuta, Iberdrolari aurkeztutako eskariak aztertu eta lanak exekutututako dira proiektu bakoitzaren lehentasunaren arabera. Aldundia, alderdi teknikoaz gain, baimenen alderdi burokratikoaz arintzeko lan egiten ari da, eta behar den kasuetan dagokien baimenak kudeatuko ditu partikularren eta udalen artean. Azken lan horretan laguntzen dio Sozietateak departamentuari eta horrez gain, partikularrei aholkularitza eskaintzen die diru-laguntzaren kudeaketan.

Bestetik, 2.500 biztanletik beherako landa udalerrietan, Gipuzkoako Foru Aldundia, eragile ezberdinekin batera, etorkizunari buruzko hausnarketa prozesua burutzen ari da; herri txikietako beharrak, erronkak, aukerak ... identifikatzeko irekitako prozesua da. Lortzen diren emaitzek "Etorkizuna Eraikiz"-eko landa-eremuari dagokion **Think Tank**-a elikatuko dute.

2018. urtean zehar, Sozietateak parte hartu du aipatutako Think Tank-a koordinatzen eta dinamizatzen.



Azkenik, aipatu, Sozietateak dokumentazio lan bat burutu duela 1940. urtetik gaurdaino Ameriketako Estatu Batuetara artzain lanak egiteko emigratu zuten pertsonen buruzkoa.

b) Landa garapena

Sozietatea gaur egun Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka departamentura adskribatuta dago eta xede du *Gipuzkoako Lurralde Historikoko nekazaritzako lurra eskuratzea eta kudeatzea eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren berezko bitartekoaren eta zerbitzu teknikoaren izaera du, eta hark kontratuak mandatu eta esleitu diezazkioke.*

Jarduera ildo berean, Gipuzkoako **mendi-larreen kudeaketa** zerbitzuak kontratatzen jarraitzeko beharra ikusi zuen Sozietateak; aipatutako larreek ez daukatelako ez abereen ezta egindako azpiegituren jarraipenik edo kontrolik eta baita ere, parte-hartzen duten agente guztien arteko elkarlana eta koordinazioa ere ez dagoelako.

Horren harira, 2016ko abenduan, Sozietateak onartzen du zerbitzu horiek Jon Zubizarreta Aldaiari esleitzea, 90.100 euroko zenbatekoagatik (BEZa salbu) eta 24 hilabeteko epearekin. Horrela, 2018 urtean zehar, Sozietateak aipatutako zerbitzuaren kostua (54.510,50 € BEZa barne) bere gain hartu du, eta horretarako Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka Departamentutik beharrezko diru-ekarpena jaso du.

Bestalde, bai **Idiazabalgo Udalaren** eta bai Sozietatearen ustez, bi erakundeen arteko elkarlanak mendi-larreetako kudeaketa hobetu dezake, eta horregatik, 2017ko maiatzaren 26an sinatu zuten lankidetzaren hitzarmena amaitu ostean, eta ikusirik emaitza guztiz egokia izan zela, bi alderdiek erabaki dute ildo honetatik jarraitzea komenigarria dela.

Hitzarmenaren arabera, Udalak bere baliabide guztiak Sozietatearen eskura jartzen ditu eta honek, 50.000 € ordaintzen dizkio Udalari. Kostu horri aurre egiteko, Sozietateak, 2018 ekitaldian, 50.000 € jaso ditu Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Oreka Departamentutik.

Aurrekoarekin bat eginez eta bere xede sozialaren esparruan, Sozietateak beharrezkoa ikusten du jarduera ildo hori indartzea. Gipuzkoako mendi-larreen kudeaketaren hobekuntzan eragina izan dezaketen dinamika berriak erakartzeko helburuarekin, beharrezkoa ikusten da bertan parte-hartzen duten agente guztien elkarlana eta koordinazioa sustatzea. Helburua da, landa ingurunea kudeaketa jasangarri baten bidez bultzatzea.

2017 eta 2018 urteetan zehar, eta **Hernio-Gazume eta Berastegiko Gorosmendi-Ipuliño** eremuetako larreen hobekuntza lanak gauzatu eta larre horietan interesatuta dauden abeltzainen esku jartzeko helburuarekin, Sozietatea, eremu horietako lur-jabeekin harremanetan jarri da eta hainbat kontratu pribatu sinatu ditu.

Horretarako, 2017. urte bukaeran, Gipuzkoako Foru Aldundiak, Sozietatearen alde, larreak hobetzeko lanak egiteko kudeaketa mandatu formalizatzearen enkargua onartu zuen 70.000 euroko zenbatekoa baimenduz; 50.000 € Hernio-Gazumerako eta 20.000 € Berastegiko Gorosmendi-Ipuliñorako. 2017ko abendua eta 2018ko azaroa artean Hernio-Gazume mendian eta Gorosmendi-Ipuliño (Berastegi) mendian garbiketa lan batzuk egin dira.

Azkenik, aipatu, 2010eko apirilaren 23an Sozietatea eta Bidegi Gipuzkoako Azpiegituren Agentzia-Agencia Guipuzcoana de Infraestructuras, S.A.-ren artean sinatutako hitzarmenaren arabera,

Sozietateak hasera eman ziela Urnietako **Arizmendi agroaldearen** egokitzapen lanei. Gipuzkoako Foru Aldundiaren lursailak dira, 2010eko urtarrilean, 30 urteko iraupena duen usufruktu eskubidean Sozietateari laga zitzaizkionak. Behin egokitzapen lanak bukatuta, bost partzela erresultanteak alokairuan uzten dira, baratze-ustiapenera bideratzeko asmoz. 2018 ekitaldiaren itxieran, bost partzelak alokatuta daude.

c) Sozietatearen aktiboaren kudeaketa

Sozietatearen aktiboaren kudeaketari buruz, Sozietatea ildo hau bultzatzeko beharrezkoak diren ekintzak burutzen ari da.

Sozietateak **Orbegozoko bulego** gehienak alokatuak izan ditu (lehenengo solairuko 1.2 eta 1.7 bulegoak, sozietateak erabiltzen dituenak, eta bigarren solairuko 2.3, 2.4 eta 2.7 bulegoak izan ezik), behe solairuko komertzial-lokaletako bat eta hamar garajeetako bi.

Nahiz eta 2018ko apirilean, 2. solairu osoko enpresa errentariak kontratua ebatzi duen, maiatzean, zazpi bulegoetatik, berriz ere, bi alokatu dira, eta azaroan beste bi.

2018 ekitaldian, bulegoen alokairuetatik lortutako diru-sarrerak, 170.588,72 euro izan dira. Bestalde, bere gain hartutako gastuak, bulegoen amortizazioa kontuan hartuta, 138.675,31 eurokoak izan dira.

Alokairu politikarekin jarraituz, eta etxebizitzei dagokienez, **Beizaman** duen etxebizitza bakarra urte osoan zehar alokatuta egon da.

Sozietateak 2018an izan duen diru-sarrera etxebizitza hori alokatzeagatik 5.426,12 eurokoa izan da. Bere gain hartu behar izan dituen gastuak baino zenbateko altuagoa, 4.209,87 euro, etxebizitzaren amortizazioa barne.

Nuarbeko (Azpeitia) hiru etxebizitzei dagokienez, 2018ko martxoaren 22an egindako Administrazio Kontseiluaren bilkuran erabaki da Nuarbeko etxebizitzak tasatzea, horien balio eguneratua edukitzeko eta salmentara bideratzeko. Zehazki SA-ren tasazio-txostenaren arabera, higiezinak 473.470 eurotan baloratu dira eta 82.325,72 euroko baliogalera bat suposatu dute.

La Floridako lurzoruari dagokionez, 2015eko ekainaren 23an eskritura publikora goratzen da 2014ko otsailaren 3an Sozietateak eta Hernaniko Udalak sinatutako "Lankidetzarako hirigintza-hitzarmena". Ekitaldi berean, aipatutako Hitzarmenean jasotzen diren obligazioak formalizatzen eta betetzen dira.

Alde batetik, Sozietateak Hernaniko Udalaren alde, "Landare Toki" finkaren gozamen-eskubide erreal bat eratzen du 30 urtetarako.

Bestalde, Sozietateak konpromisoa hartzen du Hernaniko Udalari emateko babes ofizialeko lau etxebizitza (berauren balioa ez da 527.309 euro baino gutxiagokoa izango) eta 327.400 eurotan balioetsitako 600 m² lokal bat emateko. Babes ofizialeko lau etxebizitzak entregatuko direla ziurtatzeko, sozietateak 527.309 eurotako banku-abal bat eratzen du.

Gozamen-eskubide horren sinadurarekin eta goian aipatutako higiezinak ematearekin, Hernaniko Udalak, Sozietateak Ibaiondoko lurzati eraikigarriaren erosketagatik (1.049.020 euro) eta aipatutako eremuaren aprobetxamenduaren %10agatik (527.309 euro) zeuzkan zorrak konpentsatutzat ematen ditu.

2015eko ekainaren 12an Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren behin betiko aprobazioa publikatzen da, non jasotzen den etxebizitzaren %100 babes publikokoak izatera pasatzen dela (hasiera batean etxebizitzaren %60 libreak ziren) eta non definitzen den Hernaniko (HI) FL08- La Florida arearen hirigintza-araubidea.

Halaber, 2016ko ekainaren 27an, Sozietateak Hernaniko La Florida (HI) areako Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP), Adostasun-Hitzarmena, Adostasun-Batzordea, Birpartzelazio-Proiektua eta Hirigintza-Proiektua idazteko zerbitzuak, aldi baterako enpresa elkarte osatzen duten Arkigest Estudioa, SL eta Asmatu, SLP-ri esleitzen dizkio. 2018 ekitaldian, Arkigest Estudioa, SL eta Asmatu, SLP enpresek (ABEE La Florida) Hirigintzako Jarduketa Programa idatzi dute (Hernaniko Udalean aurkeztu dena) eta aipatutako hirigintza-dokumentuen idazketan lanean ari da.

Azkoitiko "Intsausti" A.U.13 eremuan sartutako lurzorua ere, Sozietatearen aktiboa da. Lurraren aurreko jabearen aurka 2013an Sozietateak eta Azkoitiko Udalak ezarritako epai prozesua, kontratuan ezarritako akordioak ez betetzeagatik, 2014an amaitu zen akordio batera iritsi ondoren. Akordio hori eskritura publikoan jaso zen 2015eko urtarrilaren 15ean.

Gaur egun, sozietatea parte-hartzen ari da Azkoitiko Udala burutzen ari den hirigintza-garapen programan.

Sozietatearen jabetzakoak diren **Ibaiondo** eremuko bi landa-finkei dagokienez, 2017ko martxoan, lurzoruaren kudeatzaileak, Gipuzkoan Abiadura Handiko Trenaren desjabetzeak tramitatzen dituen organoak, sozietateari jakinarazten dio aipatutako lursailen zati bat desjabetzeko asmoa duela.

Bi alderdiek egindako negoziaketen ondorioz, akordio bat hartzen dute; bi finkek osotasunean desjabetuko dira, eta prezioa ezartzen da 20 euro m² ko. Kontuan hartuz desjabetuko diren lursailak Sozietatearentzat ez dutela inolako erabilerarik, eskaintza onuragarria dela ulertzen da, eta, beraz, 2018ko otsailaren 16an Administrazio Kontseiluak egindako bilkuran erabaki du bi lursail osoen desjabetza onartzea 60.000 euroko balio-justuan. Zenbateko hori (2017an depositu moduan kobratu ziren 30,04 euroak kenduta), 2018ko ekainean kobratu da eta sozietatearentzat 47.763,73 euroko emaitza positiboa suposatu du, kontuan hartuz, izakinetan zuen balio-kontablea 12.206,23 eurokoa zela (eskuratze-prezioa 105.628 euro ken 93.421,77 euroko baliogalera 2013an Gurruchaga Tasacionesek egindako balorazio-txostenetik eratorritakoa).

▪ **IKERKUNTZA ETA GARAPEN ARLOAN GAUZATUTAKO JARDUERAK**

2018 ekitaldian zehar alor hauetan ez da ekintzarik gauzatu.

▪ **AKZIO PROPIOAK**

Ekitaldian zehar, Sozietateak inoiz ez ditu bere akzioak erosi edo eduki.

▪ **ITXIERAREN ONDORENGO GERTAERAK**

Ekitaldia itxi ostean, ez da gertaera ekonomiko-finantzario nabarmenik izan, bere garrantziagatik sozietatearen egoera finantzario edo egoera orokorrean eragin nabarmena izan lezakeenik.

MIREN AINHOA AIZPURU MURUA andreak eta ALFONSO ACARRETA RODRIGUEZ jaunak, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SAU sozietateko lehendakari eta idazkari gisa, hurrenez hurren, adierazten dute beren sinadurak Sozietate horren urteko kontuak eta kudeaketa-txostena (2018ko ekitaldikoak) osatzen dituzten orrialde guztietan estanpatu dituztela.

Era berean, gainerako administratzaileak ados daude aipatutako urteko kontuen eta kudeaketa-txostenaren formulazioarekin. Horregatik sinatu dute dokumentu hau.

Izp.: Miren Ainhoa Aizpuru Murua And.
N.A.N.: 08.924.311-N

Izp.: Xabier Arruti Olazabal Jna.
N.A.N.: 34.090.786-W

Izp.: Aranzazu Ariztimuño Larraza And.
N.A.N.: 33.448.893-Q

Izp.: Joseba Iñaki Labaka Beristain Jna.
N.A.N.: 34.088.514-F

Izp.: José Francisco Plazaola Muguruza Jna.
N.A.N.: 15.226.005-M

Izp.: Miguel Ángel Crespo Rico Jna.
N.A.N.: 15.935.504-T

Izp.: Mónica Pedreira Lanchas And.
N.A.N.: 44.135.382-S

Izp.: Mikel Durán Gonzalo Jna.
N.A.N.: 72.466.431-D

Izp.: Peio Gascón Arambillet Jna.
N.A.N.: 15.251.288-B

Izp.: José Miguel Ochoteco Aguirre Jna.
N.A.N.: 15.232.454-Z

Izp.: José María Pozas Rubalcaba Jna.
N.A.N.: 13.663.863-T

Donostian, 2019ko martxoaren 25a.