

## CONCEJO DE ZUBIRI ZUBIRIKO KONTZEJUA

Concejo de Zubiri / Zubiriko Kontzejua  
Avenida de Roncesvalles s/n - Orreagako etorbidea zk/g  
31630 ZUBIRI Navarra/Nafarroa

Tel.: 628 324 186

[Concejodezubiri.es](http://Concejodezubiri.es)

10 agosto 2023

Propuesta adenda convenio  
Ayuntamiento-Concejo de  
Zubiri para Posada Vieja

Estudio de la propuesta de adenda enviada por el Ayuntamiento de Esteribar al convenio del proyecto de la Posada Vieja.

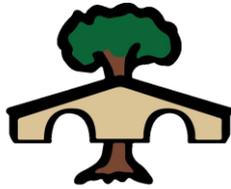
Puntos enviados por el Ayuntamiento:

- 1.- El Ayuntamiento de Esteribar se compromete a llevar a cabo la gestión y el funcionamiento de la “Casa Apolonia” una vez rehabilitada, lo que incluye: gastos de personal, gastos de limpieza, mantenimiento y los gastos derivados de las actividades culturales que se lleven a cabo.
- 2.- El Ayuntamiento de Esteribar se compromete a asumir los gastos derivados del mobiliario, excluyendo el inmobiliario dedicado al Concejo de Zubiri.
- 3.- El Concejo de Zubiri se compromete a subsanar los gastos no subvencionados para la rehabilitación de la “Casa Apolonia”.

### 1.- Valoración

Entendemos que las partidas de gasto a los que se hace referencia en los puntos 1 y 2 tienen que salir de la negociación ya que son partidas de gastos inherentes a la propia casa de cultura. Independientemente de la ubicación y el edificio elegido, si el Ayuntamiento desea poner en marcha una casa de cultura, debe contemplar gastos de personal, mobiliario, reparación y demás gastos que se detallan.

Creemos que la negociación debe circunscribirse a cómo hacer frente al pago de la parte no subvencionada de la rehabilitación del edificio que será la casa de cultura. Si es este edificio u otro tendrá, si o si, los gastos que ahí se detallan, por lo que, debieran salir de la negociación de esta adenda.



## CONCEJO DE ZUBIRI ZUBIRIKO KONTZEJUA

Concejo de Zubiri / Zubiriko Kontzejua  
Avenida de Roncesvalles s/n - Orreagako etorbidea zk/g  
31630 ZUBIRI Navarra/Nafarroa

Telf.: 628 324 186

[Concejodezubiri.es](http://Concejodezubiri.es)

### Propuesta adenda convenio Ayuntamiento-Concejo de Zubiri para Posada Vieja

En cuanto a cómo enfrentar el pago de la parte no subvencionada, a nuestro entender, y dado que el edificio va a alojar la casa de cultura y el nuevo Concejo de Zubiri, parece que, lo más razonable, es dividir el coste en función del porcentaje de ocupación que ambas entidades van a hacer del edificio.

Si analizamos el anteproyecto existente, sobre una superficie útil de aproximadamente 612m<sup>2</sup>, el Concejo va a ocupar 88m<sup>2</sup>, y la casa de cultura el resto. En porcentajes aproximados un 15% frente a un 85%

No parece equitativo que ocupando un 15% del espacio el Concejo de Zubiri asuma el 100% del costo de la adenda, sino, más bien, que se trasladen esos mismos porcentajes sobre el importe no subvencionado.

Si aplicamos esos porcentajes, 15 y 85 por ciento, y consideramos que la parte no subvencionada es de 260.000€, el resultado de la operación sería la siguiente:

- Concejo 15%: 39.000€
- Ayuntamiento 85%: 221.000€

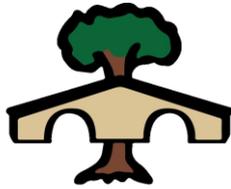
Creemos que este debiera ser, como mínimo, el punto de partida de esta negociación

## 2- Propuesta

Como indicamos en nuestro mail de 7 de julio, este Concejo considera este proyecto como estratégico, para nosotros y creemos que también para el valle que lleva reivindicando una casa de cultura desde hace décadas.

En el ánimo de facilitar lo más posible un acuerdo hemos estudiado diferentes posibilidades, entre las que está asumir mayor porcentaje de pago de esta adenda, dentro de nuestras posibilidades económicas, y exigiendo a cambio, una serie de contrapartidas que detallamos a continuación.

1. El Concejo de Zubiri está dispuesto a asumir, como máximo, hasta un 33% del coste de esta adenda, aproximadamente 85.800€, si, en contrapartida, se nos cede el uso del mismo porcentaje del edificio, aproximadamente una planta.
2. Como segunda condición, el Concejo participará activamente en la toda la toma de decisiones relacionadas con el proyecto, desde el análisis del



## CONCEJO DE ZUBIRI ZUBIRIKO KONTZEJUA

Concejo de Zubiri / Zubiriko Kontzejua  
Avenida de Roncesvalles s/n - Orreagako etorbidea zk/g  
31630 ZUBIRI Navarra/Nafarroa

Telf.: 628 324 186

[Concejodezubiri.es](http://Concejodezubiri.es)

Propuesta adenda convenio  
Ayuntamiento-Concejo de  
Zubiri para Posada Vieja

proyecto, aprobación, proceso de petición de ofertas para su realización, valoración y adjudicación, así como en la aprobación de cambios mejoras o desviaciones que se produzcan el desarrollo del proyecto

### 3.- Justificación

Una de las razones que se nos dan para no asumir el pago de la adenda es que “no es una operación rentable” para el Ayuntamiento. Parece que el hecho de que el edificio no sea propiedad del Ayuntamiento levanta recelos y dudas de que vaya a ser un dinero no bien invertido, porque el Ayuntamiento, además, tiene que dar contenido, mantener, contratar personal, mobiliario...

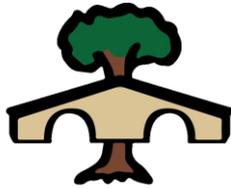
En este sentido nos remitimos al punto 1 de este documento. Los gastos en los que se va a incurrir en la casa de cultura son para este edificio y/o para cualquier otro independientemente de la ubicación. Si en vez de la Posada Vieja el Ayuntamiento decide realizar una casa de cultura en un edificio diferente, nuevo o ya construido, incurrirá en la inversión propia del inmueble, más la lista de gasto que se detalla en el punto 1 de su documento.

Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria a realizar, no es descabellado pensar que un edificio de 550m<sup>2</sup> útiles (descontamos aquí los 88 del Concejo) tenga un coste similar que el de este proyecto, aproximadamente 1.380.000€, a sufragar completamente por el Ayuntamiento ya que no se dispondría de subvención.

Con nuestra propuesta, el Ayuntamiento dispondría de una casa de cultura por 212.000€ la sexta parte de ese costo. Trasladado a 20 años y con interés fijo del 4,5% y con una aportación de 20.000€, estamos hablando de mensualidades de 1.000€.

Con estos números, argumentar que no es rentable disponer de una casa de cultura de 524m<sup>2</sup> útiles por 212.000€ a 20 años, nos parece muy endeble.

Si en vez de la opción de construir un edificio se valora el alquiler de uno de similar tamaño, nos moveríamos en cifras también muy superiores. A un precio de mercado de 7€/m<sup>2</sup>, para un edificio de 524m<sup>2</sup> estamos hablando de mensualidades de más de 3.600€/mes. Como en el caso anterior, al coste del alquiler habría que añadir los gastos que se detallaban en el punto 1 de vuestra propuesta.



**CONCEJO DE ZUBIRI  
ZUBIRIKO KONTZEJUA**

Concejo de Zubiri / Zubiriko Kontzejua  
Avenida de Roncesvalles s/n - Orreagako etorbidea zk/g  
31630 ZUBIRI Navarra/Nafarroa

Telf.: 628 324 186

[Concejodezubiri.es](http://Concejodezubiri.es)

Propuesta adenda convenio  
Ayuntamiento-Concejo de  
Zubiri para Posada Vieja

Por todo esto, creemos que nuestra oferta, en cualquiera de las dos opciones que os damos es razonable y razonada. Esperamos la estudiéis y que podamos llegar a un pronto entendimiento entre ambas partes.

Concejo de Zubiri  
Zubiriko Kontzejua