



NAFARROAKO PARLAMENTUKO

ALDIZKARI OFIZIALA

IX. legegintzaldia

Iruña, 2018ko uztailaren 18a

96. ZK.

A U R K I B I D E A

G SAILA:

Txostenak, deialdiak eta Parlamentuko informazioa:

—Iruñerriko Garraioaren Hiriari buruzko (1991-2017) fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina (2. or.).

G saila:
TXOSTENAK, DEIALDIAK ETA PARLAMENTUKO INFORMAZIOA

Iruñerriko Garraioaren Hiriari buruzko (1991-2017) fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina.

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2018ko ekainaren 11n eginiko bilkuran, Eledunen Batzarrari entzun ondoren, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

Kontuen Ganberak Iruñerriko Garraioaren Hiriari buruzko (1991-2017) fiskalizazio-txostena egin du.

Nafarroako Kontuen Ganbera arautzen duen abenduaren 20ko 19/1984 Foru Legearen 8.c) artikuluari dagokionez Nafarroako Parlamentuko Erregelamenduaren 205. artikuluan ezarritakoarekin bat, hona hau ERABAKI DA:

1. Txosten horren edukiaren jakinaren gainean dagoela adieraztea.

2. Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin agintzea.

Iruñean, 2018ko ekainaren 11n

Lehendakaria: Ainhoa Aznárez Igarza

Iruñerriko Garraioaren Hiriari buruzko (1991-2017) fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina

AURKIBIDEA

Laburpen exekutiboa (3. or.).

I. Sarrera (6. or.).

II. Iruñerriko Garraioaren Hiriaren proiektuaren garapen historikoaren mugarri nagusiak (7. or.).

II.1. Iruñerriko Garraioaren Hiriaren 1. eta 2. faseak (7. or.).

II.2. Iruñerriko Garraioaren Hiriaren 3. eta 4. faseak (10. or.).

III. Helburua, norainokoa eta mugak (15. or.).

IV. Ondorioak eta gomendioak (16. or.).

IV.1 Iruñerriko Garraioaren Hiria (16. or.).

IV.2. Garraioaren Hiriaren gaineko udalez gaindiko plan sektorialak (18. or.).

IV.3. Garraioaren Hiriaren lursailak desjabetzeko prozesua (20. or.).

IV.4. Garraioaren Hiriaren kudeaketa-eredua (23. or.).

IV.5. Garraioaren Hiriaren sozietate kudeatzailea (24. or.).

IV.6. Garraioaren Hiriaren urbanizaziorako, ustiatzerako eta merkaturatzerako kontratuak (27. or.).

IV.7. Inbertsioak eta finantzaketa publikoa Garraioaren Hirian (32. or.).

IV.8. Garraioaren Hiriaren 4. fasearen garapena (35. or.).

IV.9. Garraioaren Hiriaren okupazio-maila (35. or.).

IV.10. Gomendioak (36. or.).

Behin-behineko txostenari aurkeztutako alegazioak (37. or.).

Behin-behineko txostenari aurkeztutako alegazioei Kontuen Ganberak emandako erantzuna (44. or.).

LABURPEN EXEKUTIBOA

Iruñerriko Garraioaren Hiria (GH) sortu zen salgaien garraioarekin lotutako jarduera guztiak zentralizatzeko —hasiera batean errepide bidezko garraioaren arlokoak— jarduera hori kontzentratzeko eta Iruñerrian eta Iruñean jarduera horrek dakartzan hiri-arazoak eta arazo logistikoak gutxitzeko.

Jatorrian, sektore pribatuaren ekimenez sortu zen —funtsean sektoreko patronalen ekimenez—, baina gero, 1993tik, Nafarroako Gobernuak hartu zuen proiektuaren exekuzioaren eta finantzaketaren lidergoa.

Proiektua XX. mendeko 90eko hamarkadaren hasieran diseinatu zen, eta 608.363 m²-ko azalera hartzen zuen; gero, azalera hori handitu zen, guztira 1,62 milioi m² hartzeraino. Ondoz ondoko fasetan garatzen joan da —lau, guztira—, eta gaur egun horietako azkena, 4. fasea, egituratzeko edo birdefinitzeko fasean gaude.

GHaren proiektua, hasiera batean, errepide bidezko salgaien garraiora mugatuta dago; gero, hura zabaltzeko udalez gaindiko plan sektorialean, trenbide sarearekin zuzenean konektatzea aurreikusten da. Aukera hori azkenean bazter utzi zen, gutxienez ere epe ertainean, lurraren arrazoi teknikoengatik eta egiazko eskariaren bolumenari buruz dauden zalantzenengatik.

Aztertutako dokumentazioan ez dago inongo azterlanik jasota, GHko 1. eta 2. faseei dagokienez, azpiegitura horrekin ase nahi diren beharrezkoen buruz, ez eta haren bideragarritasun ekonomiko eta sozialari buruz ere; zabalkuntzarako, alegia, 3. eta 4. faseetarako, berriz, azterlan horiek egin ziren.

Zehaztapenerako eta hirigintza-antolamendurako, Nafarroako Gobernuak udalez gaindiko bi plan sektorial onetsi zituen, proiektuaren onura publikoari, interes sozialari eta udalez gaindiko izaerari erreparatuta. Udalez gaindiko plan sektorial horiek GHaren sozietate kudeatzailearen ekimenez izapidetu ziren.

GHaren lurren desjabetze-prozesua luzea eta konplexua izan da, eta judizializatzeko ugari nozitu ditu. Horrek guztiak, azkenean, eragin handia izan du baliabide publikoetan. Hartara, adiskidetazuneko akordiorik ia batere ez da izan jabeekin; hori dela eta, Desjabetzearen Epaimahaira jo behar izan da. Alabaina, horren ebazpenen aurkako errekurtsoak aurkeztu dira —bai jabeek, bai Nafarroako Gobernuak, bai biek ere— Nafarroako Auzitegi Nagusian eta, azkenean, kasazioan, Auzitegi Gorenean.

GHaren desjabetze guztiak urgentziako prozeduraz egin dira, eta haien guztizko kostua 91,89 milioi eurokoa izan da, prezio zuzena, afekzio-saria eta geroratzearen legezko interesak —25,15 milioi euro— barne. Desjabetzeen zenbatekoa Nafarroako Gobernuak ordaindu du guztiz GHaren sozietate kudeatzailearen bitartez; azken hori desjabetutako lurren entitate onuraduntzat aitortuta dago.

Nabarmenezkoa da alde handia egon dela desjabetutako lurraren m² bakoitzeko —lurrek oso antzeko izaera dute— GHaren lehenengo bi faseetan eta azkeneko bietan; hartara, 1. eta 2. faseetarako, azkenean ordaindutako prezioa (2002ko epaien arabera) 12,04 eta 19,62 euro/m² bitartekoa izan da; 3. eta 4. faseetan, ordea, tarte hori (2015eko epaien arabera) 53,06 eta 57,09 euro/m² bitartekoa izan da. Zenbateko horiei afekzio-saria eta legezkoak diren berandutze-interesak gehitu behar zaizkie.

Halaber, azkeneko bi faseetan, Administrazioak bere prezio-orrian finkatutako hasierako prezioaren —11,02 euro/m²— eta azkenean ordaindutakoaren —53,06 eta 57,09 euro/m² bitarte— artean dagoen aldea nabarmendu behar da. Azken zenbateko horiek bat datoz jabeek beren prezio-orrian eskatzen zituztenekin.

Aurreko desjabetzeek gainera, Nafarroako Gobernuak zuzenean egin eta finantzatu ditu, GHaren eremu fisikoaz kanpo, azpiegituren multzo bat, zeinak beharrezkotzat jo baitira hari behar dituen zerbitzu publikoak emateko; halaber, GHaren beraren barruan aduanetarako eraikin baten eraikitzea jaso da. Inbertsio horiek 11,11 milioi euroko gastua ekarri dute guztira.

GHan ezarri den kudeaketa-eredua sozietate kudeatzailean oinarrituta dago —hasiera batean pribatua izan zen, baina 1995etik aurrera publikoa da— zeinak ustiaketa pribatuko zerbitzu publiko bat emanen baitu emakidadun edo adjudikazio-hartzaile baten bitartez. Hori hautatzeko, bi lehiaketa publiko egin ziren —bata 1. eta 2. faseetarako eta bestea 3. faserako—, eta eskaintzaile berari adjudikatu zitzaizkion —aldi baterako enpresa-elkarte bat, SANCOk eta Construcciones GMk eratua— zeina bi hautapen-prozesutan aurkeztu den bakarra baita.

Adjudikazio-hartzaile horrek, bere arrisku eta menturara, bere gain hartzen ditu urbanizazio-lanak eta nabeak zein eraikinak egitekoak, bai eta GHaren merkaturatzea bera ere, eta operazio horiek “giltza eskura” erakotzat kalifikatzen dira; lan horiek egiteko, sozietate kudeatzaileak lurrak uzten ditu aipatutako aldi baterako enpresa-elkartearen esku, azalera-eskubide bat eratzearen bidez; azalera-eskubide horren indarraldia, 1. eta 2. faseen kasuan, 2003ko abendura bitartekoa izan zen, eta 3. fasearen kasuan, 2021eko abendura arte hartzen du. Eskura dagoen informazioaren arabera, aldi baterako enpresa-elkarteak egindako inbertsioak 87,50 milioi eurokoak dira; horietatik, ehuneko 40 urbanizazio-gastuei dagozkie eta gainerako ehuneko 60a, berriz, nabeak eraikitzeari.

GHaren sozietate kudeatzaileari buruz esan behar dugu ezen, hasieratik gaur arte, zenbait izen desberdin eta kapital sozialaren jabe desberdin izan dituela. Izan ere, 1991n, Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona SA sozietatea eratu zen. Sozietate horrek, lehenengo etapa batean —1995era arte— ez zuen parte-hartze publikorik izan kapitalean, eta jabetza horren ehuneko ehun honako entitate hauena zen: Anet, Tradisna, Nafarroako Merkataritza eta Industria Ganbera eta Audenasa. Pixkanaka, aurreko bazkide pribatuak aurkeztu ez ziren kapital-gehikuntzen bidez, Administrazioaren presentziak gehiago nabarmena hartzen joan zen; azkenean, kapital sozialaren ehuneko ehun edukitzera iritsi zen.

1997an, aipatutako Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona SA sozietateak izena aldatu zuen, eta “Ciudad del Transporte de Pamplona SA” izena hartu zuen. (aurrerantzean, IGH SA). Izen horri 2011ra arte eutsi zitzaion; izan ere, urte horretan, xurgatze bidez bat egiteko operazio baten bitartez, Garraioaren Hiriak Agencia Navarra del Transporte y Logística SA xurgatu zuen, eta sozietate berriak “Agencia Navarra del Transporte y la Logística SAU” (ANL) izena hartu zuen; gero, 2014an, azken sozietate hori Navarra de Suelo y Vivienda SAUK (Nasuvinsa) xurgatu zuen.

GHaren sozietate kudeatzaileak garatzen dituen eginkizunak honela laburbil daitezke: GHa garatzeko udalez gairik plan sektorialen sustapena; GHa egiteko eta garatzeko bi adjudikazio-lehiaketaren deialdia eta izapidetzea; urbanizazio-lanak kontrolatzea eta merkaturatze- eta ustiatze-fasearen kontrola eta jarraipena.

Aldi baterako enpresa-elkartearekin sinatutako kontratuei jarraituz, azken horrek egiten duen salmenta bakoitzetik sozietate kudeatzaileak salmenta-prezioaren gaineko portzentaje bat jasotzen du; portzentaje horrek ez du prezioa handitzen. 2017ko abenduaren 31ra arte, guztira 10,64 milioi euro jaso ditu guztira.

Gainera, 3. faserako, sozietate kudeatzaileak, aldi baterako enpresa-elkartearekin sinatutako adjudikazio-kontratuari jarraituz, azken horretatik 15 milioi euroko kanona jasoko luke guztira; kanon hori urtero-urtero sortuko da, 1,5 milioi euroko zenbatekoarekin, eta hamar urte iraunen du —hau da, 2015era arte—. Hala eta guztiz ere, 2017ko abenduaren 31n, sortutako kanona (BEZA barne) 19,58 milioikoa da; zenbateko horretatik, 8,79 milioi kobratzeko daude oraindik, horren barne dela ehuneko bosteko urteko interes nominala.

GHaren proiektuak, izaera eta tamaina hori duen edozein azpiegiturak bezala, funtzionamendu-epe luzea izatea eskatzen du haren errentagarritasun ekonomiko eta sozialari buruzko eta egindako inbertsioaren itzulketari buruzko ondorioak ateratzeko; gaur egun, oraindik ere ezin da esan proiektu hori behin betiko egituraturik dagoenik; eta kudeaketari dagokionez, oraindik ere ez da denbora-tarte nahikorik igaro. Horrenbestez, ezin dugu gai horiei buruzko iritzirik eman. Hala eta guztiz ere, 2017ko abenduaren 31n, honako alderdi hauek nabarmendu ditzakegu:

- GHan egindako inbertsio publikoak 113,29 milioi eurokoak izan dira; zenbateko horretatik, ehuneko 81 lurren desjabetzeak finantzatzeko erabili dira; ehuneko 10 Nafarroako Gobernuak zuzenean egindako kanpoko azpiegiturei dagokie; ehuneko sei GHaren barruan sozietate kudea-

tzaileak eskuratutako higieziinei dagokie (eraikinak eta ibilgailu astunetarako aparkaleku bat), eta gainerakoa, funtsean sistema orokorretan egindako beste inbertsio batzuei dagokie.

- GHak lortutako finantzaketa 105,18 milioi eurokoa izan da. Guztizko zenbateko horretatik, ehuneko 54 Nafarroako Gobernuak emandako diru-laguntzetatik etorri da; ehuneko 29 sozietate kudeatzailearen merkataritza-jardueratik etorri da, eta ehuneko 17, azkenik, Nafarroako Gobernuak ordaindutako kapital-gehikuntzetatik eta sozietate kudeatzailearen bazkide bakarraren ekarpenetatik (NEKP).

- 4. faseari dagokionez, baztertu egin da, gutxienez ere epe ertainean, trenbide-sarearekiko zuzeneko konexioa. Gaur egun, udalez gaindiko plan sektorialaren aldaketa bat izapidetzen ari da, zeinak bideratuko baititu hartan baimendutako erabilerak zabaltzea, erabilera industrialak jasotzeko.

- Okupazio maila. GHaren 1. eta 2. faseak guztiz beteta daude; 3.ean ehuneko 54 dago beteta; 4. fasea, berriz, egituratzen ari da.

- Gainera, azpiegitura horren eraikuntzak eta kudeaketak honako baldintza hauek izan ditu:

- a) Definizio-, sorkuntza- eta eraikuntza-prozesu luzea, ia 30 urtekoa; gaur egun, behin betiko egitura emateko zain dago.

- b) GHaren zabalkuntza diseinatu eta kudeatu zen hipotesi baikor batzuk aurreikusiz —aurreko faseetan ikusitako okupazio-maila altua ikusita—, eta exekuzio materialaren hasiera —2007. urtea— bat etorri zen krisi ekonomikoari buruzko lehenengo adierazleekin. Egoera horrek eragin garrantzitsua izan du lur horiek merkaturatzeko garaian.

- c) Lurren desjabetzearen ordainketak baliabide publikoak direla-eta ekarri duen kostu handia.

- d) GHaren urbanizazio-lanak eta ustiatzea egiteko bi hautapen-prozesuak zabal publikitatu ziren arren —bereziki, bigarrena—, eskaintzaile bakarra aurkeztu zen bietan, eta berari adjudikatu zitzaizkion.

Azkenik, honako arlo hauetan aplikatzekoa den araudiaren betetzeari buruzko azterketa bat egin dugu: udalez gaindiko plan sektorialen edukia eta izapidetzea, obren kontratazioa eta adjudikatutako laguntzak, desjabetze-espeditenteak eta lurzatien salmenta-espeditenteak. Ondorio gisa, esan dezakegu aztertutako operazioak bat etorri direla, oro har, haiei buruzko arauekin.

I. SARRERA

Podemos-Ahal Dugu talde parlamentarioak eskatuta, Nafarroako Parlamentuko Eledunen Batzarrak 2017ko otsailean erabaki zuen Kontuen Ganberari fiskalizazio txosten bat eskatzea “Iruñerriko Garraioaren Hiria” proiektuari buruz.

Talde parlamentario horren eskarian honako hau jaso zen berariaz:

“Garraioaren Hiriaren proiektuari buruzko auditoria txosten bat egitea, zeinak hartuko baitu hasieran planteatu zenetik gaur arte egin den guztiaren (lau faseak) azterketa bat, proiektu horren kontuen egoeran eragina eduki ahal duten alderdi finantzario, juridiko, higiezinak eta bestelakoak hartuz, bai eta Nasuvinsa enpresak proiektu horretan egin dituen operazioak ere.”

Nafarroako Kontuen Ganbera arautzen duen abenduaren 20ko 19/1984 Foru Legeari jarraituz eta aurreko eskari hori kontuan hartuta, lan hori, Iruñerriko Garraioaren Hiriari (aurrerantzean, GH) buruzko fiskalizazioa, Kontuen Ganberaren 2017ko ekitaldirako jarduketa programan sartu zen.

Gure lanaren denbora-eremua, funtsean, 1991ean hasten da —ekitaldi horretan onetsi zuen Nafarroako Gobernuak Garraioaren Hiriaren udalez gaindiko plan sektoriala— eta 2017ko abenduan amaitzen da. Denbora-tarte horretan, moneta-zenbatekoetan pezetak zein euroak erabili izan dira; halere, txostenaren testuan, guztiak eurotan eman ditugu.

Zehaztu beharra dago jarduketa hori egin dugula soilik Garraioaren Hiriaren proiektuaren kudeaketa ekonomiko-finantzarioa kontrolatzearen ikuspuntutik, honako hauek ardatz hartuz: erabilitako hirigintza-planeamenduko tresnen azterketa eta planeamendu horren kudeaketa, haren egungo egoeraren egiaztapena eta funts publikoetan dauzkan eragin finantzarioak. Horrenbestez, ez dugu espedientei buruzko kalifikazio juridikorik egin —bereziki lurren desjabetzeen arloan—; izan ere, organo jurisdikzionalek jada beren irizpenak eman izan dituzte haiei buruz.

Txostenak, laburpen exekutiboaz gainera, lau atal dauzka, sarrera hau barne. Bigarrenean, Iruñerriko Garraioaren Hiriaren proiektuaren garapenari eta exekuzioari buruzko egitate nagusien deskribapen kronologikoa ematen dugu; hirugarrenean, Ganbera honek egindako lanaren helburuak, norainokoa eta mugak deskribatzen ditugu. Laugarrenean, azkenekoan, gure lanean lortutako ondorio nagusiak azaltzen ditugu, bai eta emandako gomendioak ere.

Azterketa lana 2017ko eta 2018ko bost hilabetetan egin dira. Auditoriako teknikari batek, legetari batek eta auditore batek osatutako lantaldeak egin zuen, Kontuen Ganberako zerbitzu informatiko eta administratiboan laguntzarekin.

Jarduketa honen emaitzak helarazi zitzaizkien Nafarroako Gobernuako Garapen Ekonomikoko kontseilariari, Landa Garapeneko, Ingurumeneko eta Toki Administrazioeko kontseilariari, Nasuvinsa Sozietateko zuzendari kudeatzaileari, SANCO-GM aldi baterako enpresa-elkarteko gerenteari eta Nafarroako Gobernuako Sustapeneko kontseilari ohiari, kasua bazen, egokitzen josten zituzten alegazioak aurkezteko, Nafarroako Kontuen Ganberari buruzko 19/1984 Foru Legeko 11.2 artikuluan aurreikusitakoari jarraituz. Epea iraganda, honako hauek aurkeztu dituzte alegazioak: José María Aierdi Fernández de Barrena jauna —Nasuvinsa— Luis Zarraluqui Ortigosa jauna —Nafarroako Gobernuako Sustapeneko kontseilari ohiari— eta Angel María García Clavijo jauna —SANCO-GM aldi baterako enpresa-elkartea ordezkatuz—.

Eskerrak eman nahi dizkiegu Nasuvinsa enpresako langileei, lan hau egitean emandako laguntzarengatik.

II. IRUÑERRIKO GARRAIOAREN HIRIAREN PROIEKTUAREN GARAPEN HISTORIKOAREN MUGARRI NAGUSIAK

“Europlatforms” Europako elkarteari jarraituz, honela definitzen da garraio-gune edo -hiri bat:

“Eremu mugatu bat da, zeinean garraioarekin, logistikarekin eta salgaien banaketarekin lotutako jarduera guztiak baitaude, bai nazioko, bai nazioarteko joan-etorrietarako; bertan garraioaren sektoreko enpresa batek baino gehiagok esku hartu dezake.

Bertan egin diren eraikin zein nabeen (biltegiak, zama-lan handietarako guneak, biltegi-eremuak, bulegoak, aparkalekuak eta abar) bai jabeak, bai errentatzaileak ere izan daitezke eragile horiek.

Gainera, lehia askearen arauai egokitzeko, garraio-gune edo -hiri batek aukera eman behar du arestian aipatutako jarduerak garatzen dituzten enpresa guztiak sarbidea izateko, eta, gainera, arestian aipatutako operazio guztiak aurrera eramateko erraztasun publiko guztiak eduki behar ditu.

Aukerarik badago, erabiltzaileei begira, pertsonentzako zerbitzua eta ekipamenduak eduki beharko ditu.

Salgaiak erabiltzeko garraio intermodala indartzeko, garraio-gune edo -hiri bat garraio-modu anitzetarako pentsatuta egon daiteke (errepidekoa, trenbidekoa, itsaso bidezkoa, ibai bidezkoa eta aire bidezkoa).

Azkenik, ezinbestekoa da garraio-gune edo -hiri bat organismo kudeatzaile publiko zein pribatu bakarrek kudeatzea.”

Hasiera batean, zentro horiek, salgaien garraibide bakar batera bideratua zeuden; gero, “bigarren belaunaldiko” plataforma logistikoak sortu ziren, edo intermodalitatean eta multimodalitatean integratutako multzoak; hau da, zenbait garraibideren interkonexioa barne hartzen dutenak. Azken urteetan, “hirugarren belaunaldiko” arlo logistikoen eredua garatzen ari da, zeinetan garraio-guneen funtzio tradizionalak zabaltzen ari baitira, industria- eta merkataritza-jardueretarako guneekin: “jarduera ekonomikoen multzoak” deitzen direnak eratzen dituzte.

Iruñerriko Garraioaren Hiriaren proiektua ondoz ondoko lau fasetan garatzen joan da; ondoren deskribatzen ditugu kronologikoki haren gertaera garrantzitsuenak.

II.1. IRUÑERRIKO GARRAIOAREN HIRIAREN 1. ETA 2. FASEAK.

1985etik 1990era

- Aldi horretan, aztertutako informaziotik ondoriozta daitekeen bezala, azpiegitura hori eta haren ezaugarriak direla-eta bisitak, txostenak eta azterlanak egiten dira. Nabarmenezkoa da 1989an batzorde bat sortu zela haren sorrera bultzatzeko; hartan parte hartu zuten Nafarroako Gobernuak berak, Nafarroako garraiolarien elkarteak —Nafarroako Errepideko Garraioko eta Logistikako Enpresaburuen Elkarteak (Anet) eta Salgaien Garraio Diskrezionalaren, Autopatronoen eta Enpresa Txiki eta Ertainen Elkarteak (Tradisna)—, Nafarroako Merkataritza eta Industria Ganberak eta Audenasak.

- Erabaki zen GHa Imarkoingo udal barrutian kokatzea (Noain-Elortzibarko Udala).

1991

- Batzorde horren ondorioen emaitza gisa, “Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona SA (TTCP SA)” sortu zuten Anetek, Tradisnak, Nafarroako Merkataritza eta Industria Ganberak eta Audenasak, aipatutako bazkideek zati berdinetan izenpetutako 60.101 euroko kapitalarekin.

- TTCP SA enpresaren ekimenez —sustatzaile gisa jardun zuen—, Iruñerriko Garraio Terminalaren udalez gairidiko plan sektoriala idatzi eta izapidetu zen, horretarako 600.000 m² inguruko azalera bat antolatuz. Nafarroako Gobernuak 1991ko abenduaren 23an hartutako erabakiaz

eman zitzaion behin betiko onespena, eta onura publikokoa, interes sozialekoa eta udalez gairako izaerakoa zela deklaratu zen.

Planaren helburua da *“Salgaien errepideko garraioarekin lotutako jarduera guztiak zentralizazioa, garraioa eta zamaketa-jarduera guztiak eremu mugatu batean kontzentratuz, hartara, jarduera hori Iruñerrian garatzen den tokietan gertatzen diren hiri-arazoak eta arazo logistikoak gutxituz”*.

Udalez gairako plan sektorialak Garraioaren Hiria garatzen du 388.655 m²-ko azalera batean: 1. fasea da; eta erreserbako-eremutzat kalifikatzen du gainerakoa —2. fasea, 219.708 m²—, garraioarekin, biltegiarekin edo prestakuntzarekin lotutako erabilerei lotuta. Horren antolamendua dagokion hirigintza-tresnaren esku uzten du.

1993. eta 1994. urteak

- Hasieratik, aurreikusi zen Nafarroako Gobernuak aktiboki parte hartu behar zuela proiektuaren garapenean, exekuzioan eta finantzaketan. Asmo hori jasota utzi zen Nafarroako Gobernuaren eta TTCP SA sozietatearen arteko lankidetzaren hitzarmen batean, 1993ko urriaren 29an sinatutakoan. Honako hauek aipa ditzakegu Nafarroako Gobernuak bere gain hartutako konpromisoen artean:

- a) Urgentziaren bidetik behar diren lurak desjabetzea, sozietate sustatzailea deklaraturik desjabetzearen onuradun gisa.

- b) Sozietate sustatzaileari lurak eskuratzeko kostu osoa finantzatzea. Hitzarmen hori onesten duen Gobernuaren erabakian, 1993ko urriaren 18an, 1,80 milioi euroko gastu bat jasotzen da 1994ko aurrekonturako, lur horiek finantzatzeko.

- c) TTCP SA sozietatearen kapitalean sartzeko, eta sei hilabeteko epean kapital-gehikuntza bat izenpetzea: gainerako bazkideek duten partaidetza bera izanen du. Klausula hori, ondoren aipatzen den bezala, ez zen hitzez hitz bete.

- 1994ko irailean, bi aldeek aurrekoa aldatzeko hitzarmen bat izenpetu zuten, honako baldintza hauekin:

- a) Desjabetutako lurra eskuratzeko diru-laguntzaren gehieneko zenbatekoa 1,71 milioi eurokoa izanen da.

- b) Nafarroako Gobernuak, Obras Públicas de Navarra SAren bitartez, TTCP SAren kapital sozialean parte hartuko du 240.405 euroekin; horrek kapital sozialaren gehiengo osoa izatea bermatuko dio. Partaidetza hori 1995. urtearen amaieran gauzatu zen egiazki.

Hitzarmen horiek aplikaturik, agerian gelditzen da Nafarroako Gobernuak lidergoa hartzen duela proiektuaren exekuzioan, bai eta haren finantzaketan ere. Halaber, TTCP SA sozietatearen administrazio kontseiluaren lehendakaritza hartzen du bere gain.

- Urtarrilaren 17ko 12/1994 Foru Dekretuaren bitartez, urgente deklaratu zen, nahitaezko desjabetzearen eraginetarako, aipatutako udalez gairako plan sektorialak ukitutako ondasun eta eskubideen okupazioa.

Herri Lanetako kontseilariaren otsailaren 28ko 96/1994 Foru Aginduaren bitartez, aipatutako ondasun eta eskubideen nahitaezko desjabetzerako prozedura izapidetzen hasi zen.

- 1994an, TTCP SAK —data horretan sozietate pribatua zenak— erabaki zuen sustatzaileen eraikitzaileen artean lehiaketa bat egitea Garraioaren Hiria egitea eta garatzea adjudikatzeko, eta kasuko oinarriak onetsi zituen. Oinarri horiek kudeaketa-eredua eta proiektuaren garapena jasotzen dituzte. Lehiaketa, hasiera batean, GHko 1. faseko obretara mugatzen da.

1995etik 1999ra

- 1995eko azaroan, Herri Lanetako zuzendari nagusiaren 706/1995 Ebazpenaren bitartez, 141.542 euro jarri eta ordaindu ziren alde aurretiko gordailuei eta okupazio azkarrari zegozkienak, eta behin betiko okupazio-aktak egin ziren.

Lurren jabeekin adiskidetasunezko akordioak lortu ez zirenez, Nafarroako Desjabetzeen Epaimahaira jo zen; azken horrek, 1997ko azaroko ebazpenaren bidez, 1,77 euro/m²-ko prezioan ezarri zuen balio justua, hau da, afekzio-sariaren ehuneko bost baino gehiago —guztira, 1,86 euro/m²— gehi legezko berandutze-interesak.

Ados ez zeuden jabeek ebazpenaren aurkako errekurtsoa aurkeztu zuten Desjabetzeen Epaimahaian; guztira, bost errekurtso aurkeztu ziren Nafarroako Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan.

- TTCP Saren administrazio kontseiluaren 1995eko martxoaren 30eko bilkuran hartutako erabakiaren bidez, 1. fasearen aipatutako lehiaketa Sanco eta Construcciones GM enpresek osatutako aldi baterako enpresa-elkarteari adjudikatu zitzaion, hain zuzen ere aurkeztutako eskaintza bakarrari, eta kasuko kontratua 1995eko ekainaren 23an egin zen. 1999ko maiatzean, kontratu hori aldatu zen, besteak beste GHaren 2. fasearen garapena jasotzeko.

- Aldi berean, eta kasuko finkak okupatzeko desjabetze-espeditentea azkartzen zen bitartean, 1. fasearen urbanizazio-proiektua idatzi eta izapidetu zen: Ingurumeneko, Lurraldearen Antolamenduko eta Etxebizitzako kontseilariaren maiatzaren 8ko 398/1996 Foru Aginduaren bidez eman zitzaion behin betiko onespina.

- 1996ko maiatzean, 1. fasearen urbanizazio-lanei ekin zitzaion. 1998an amaitu ziren.

- 1997an, Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona SA sozietateak izena aldatu zuen, eta "Ciudad del Transporte de Pamplona SA" izena hartu zuen. (aurrerantzean, IGH SA). Izen horri 2011ra arte eutsi zitzaion; izan ere, urte horretan, xurgatze bidez bat egiteko operazio baten bitartez, Garraioaren Hiriak Agencia Navarra del Transporte y Logística SA xurgatu zuen, eta sozietate berriak "Agencia Navarra del Transporte y la Logística SAU" (ANL) izena hartu zuen; gero, 2014an, azken sozietate hori Navarra de Suelo y Vivienda SAUk (Nasuvinsa) xurgatu zuen.

- Nafarroako Gobernuak, garraio- eta zerbitzu-enpresak GHan instala zitezen bultzatzeko, urtarrilaren 27ko 16/1997 Foru Dekretuaren bitartez, inbertsioengatikoen kenkarien araubide berezi bat ezarri zuen Garraioaren Hirian 1997an eta 1998an ezarri eta inbertitzea erabakitzen zuten enpresentzat.

- Estatuko Administrazio Orokorren eta Nafarroako Gobernuaren artean akordio bat sinatu zen, GHan aduana izanen zen eraikin bat egon zedin; ondoren, Nafarroako Gobernuak aipatutako CTP SA sozietateari enkargatu zion aduana hori eraikitzea. Obrak aldi baterako enpresa-elkartek egin zituen. Aduana 2000n hasi zen lanean.

- 1. fasearen inaugurazioa eta logistikako eta motorren zentroko enpresen jardueren hasiera 1999ko maiatzean izan zen.

2000tik 2005era

- 1. fasean merkaturatzearen arloan ikusitako arrakastaren aurrean, CTP SAK erabaki zuen udalez gaidiko plan sektorialean aurreikusita zegoen erreserba-eremua erabiltzea Garraioaren Hirian 2. fasea egiteko; horretarako, bestelako erabilerak baztertu zituen eta hura garatzeko eta haren balizko zabalkuntzak egiteko hautabideen azterlana idatzi zuen.

Nafarroako Gobernuaren 1999ko urriaren 11ko Erabakiaren bidez "Udalez gaidiko Plan Sektorialaren Bigarren Fasearen Garapena" espeditentea izapidetzen hasi zen; 2000ko maiatzaren 22an eman zitzaion behin betiko onespina. Dokumentu horretan erabilerak ezarritako bi eremuen arabera —zerbitzuak eta nabeak— xehakatu ziren, eta kasuko araudia jaso zen.

2001eko irailean, urbanizazio-lanei ekin zitzaion: 2005ean amaitu ziren.

- 2002an zehar, Nafarroako Justizia Auzitegi Nagusiak kasuko epaiak eman zituen, eta horien emaitza kasu guztietan desjabetuen aldekoak izan ziren: Desjabetzeen Epaimahaiaren ebazpena baliozgabe utzi eta Administrazioa zigortu zen lurrengatik balio justuak aplikatzetik ateratako kopuruak ordaintzera, honako prezio-tartearen arabera: 12,64 €/m² eta 20,60 €/m² bitarte —horren barnean zela afekzio-sariaren ehuneko bosta—, gehi kasuko legezko interesak.

Epai horien aurka kasazioan Nafarroako Auzitegi Nagusian errekurtsioak aurkeztu zituzten — 2002an eta 2003an— Nafarroako Gobernuak eta CTP SAK. Auzitegi Gorenak salaren erabakia berretsi zuen.

- 2005ean, GHaren 2. fasea inauguratu zen.

II.2. IRUÑERRIKO GARRAIOAREN HIRIAREN 3. ETA 4. FASEAK.

1999tik 2004ra

Garraioaren Hiriaren 1. eta 2. faseen finkatzearen eta okupazio maila altuaren ondoren, Iruñerriko Garraioaren Hiria zabaltzeko prozesua hasi zen; halaber, detektatu zen GHak muga garrantzitsu bat bazuela, zeren eta garraio-modu bakarrerako pentsatuta baitzegoen, errepide bidezko garraiorako.

Bestalde, 1. eta 2. faseetan instalazio logistikoetarako garatutako eskaintzen tipologia oso antzekoa zen, eta zabaleran 40 eta 50 m bitarte eta luzeran 100 eta 282 m bitarte zuten nabe modularrak aurreikusten zituen, nasak alde bakarrean edo bietan edukitzeko aukerarekin.

Eskaintza hori nahiko mugatua zen, zeren eta ez baitziren erantzuten zelai-tamaina handiagoen eskaerei (eraikin isolatuak), ez eta zabaleran 50 m baino gehiagoko nabeak edukitzeko aukerari ere (logistikarako eta biltegiarako instalazioen joera da hori). Eskaera horiei erantzuteko, 3. fasean, eraikin isolatuetakoko lursailak jaso ziren, instalazioen tipologia malgutzuz eta baliagarri zeuden azalaren kopurua handitzeko aukera emanaz, bai lursailetan, bai nabetan; halaber, 1. eta 2. faseetako nabeen antzeko tipologiako nabe modularren eskaintzari eusten zaio.

Halaber, GHaren garapenaren lehen faseetan, ez zen berariaz aurreikusten nabeak alokatzeko araudia, eta hori galga bat izan zitekeen enpresen instalaziorako. 3. fasean, ustiaketan, berariaz jasotzen zen errentamendu-araubidea.

- 1999an, CTP SA sozietateak garraioaren hiria garatzeko hautabideen azterlana egin zuen; hartan, funtsean, haren eremu fisikoa zabaltzea eta trenbiderako zein errepiderako plataforma intermodal baten zuzkidura egitea jaso zen, trenbide-adar batez RENFEren sarearekin eta Ezkizozko salgaien geltokiarekin lotuta.

- Abenduaren 10eko 1113/2001 Foru Aginduaren bidez, Nafarroako Gobernuaren eta sozietate kudeatzailearen arteko lankidetzaren hitzarmen bat sinatu zen udalez gaindiko plan sektoriala idazteko. Horretan Garraioaren Hiriaren balizko zabalkuntza aurreikusten da, bai eta dagokion gastua ere.

- Garraioaren Hiriaren zabalkuntza bi faseetan garatuko da, horietako bakoitza lau urteko exekuzio-aldiarekin eta milioi bat metro koadro baino gehiagoko guztizko zabalerarekin:

a) Lehenengo etapa (edo Garraioaren Hiriaren 3. fasea), egungo Garraioaren Hiriaren ondoan egitekoa, berehalako eskaria asetzeraz lotuko da, eta hasieran 624.057 m²-ko azalera hartzen du.

b) Bigarren etapa (edo Garraioaren Hiriaren 4. fasea) eskariaren bilakaeraren arabera garatuko da eta, batez ere, plataforma intermodala behin betiko garatzearekin, hasiera batean 390.167 m²-ko azalera hartuz. Fase horren funtsezko asmoa da plataforma intermodal bat sortzea, trenbide-adar batez RENFEren sarearekin zuzeneko lotura bat eginez.

- GHaren zabalkuntzarako udalez gaindiko plan sektorialari Nafarroako Gobernuaren 2004ko uztailaren erabaki batez eman zitzaion behin betiko onespina. Onespen horren aldi berean, jarduketaren onura publikoa eta interes soziala deklaratu zen, eta horrek desjabetze-jarduerei hasiera ematea legitimatu zuen.

- Udalez gaindiko plan sektorialen zabalkuntzaren eta aldaketen emaitza da Garraioaren Hiriaren amaierako zabalera 1,62 milioi m²-koa dela, honako xehetasun hauen arabera:

| Garraioaren Hiriaren faseak | Azalera (m ²) |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1. FASEA | 388.655 |
| 2. fasea | 219.708 |
| 3. fasea | 632.936 |
| 4. fasea | 382.738 |
| Guztira | 1.624.037 |

Lortutako informazioarekin bat¹, honako hau da Espainiako beste zentro logistiko batzuek metro koadrotan duten azalera:

| Espainiako plataforma logistikoak | Azalera (m ²) |
|--|---------------------------|
| Gasteizko garraio-zentroa | 715.584 |
| Cosladako garraio-zentroa | 1.000.000 |
| Valladolideko salgaien zentro integratua | 125.316 |
| Sevillako Salgaien Garraioaren Hiria | 252.745 |
| Bartzelonako aduana-zergarik gabeko jarduera logistikoetarako eremua | 400.000 |
| Vigoko Portuko plataforma logistikoa | 4.300.000 |
| Zaragozako plataforma logistikoa (PLAZA) | 12.063.674 |
| Bartzelonako jardueren eta salgai logistikoaren zentro integrala | 442.000 |

2005etik 2008ra

- Urtarrilaren 24ko 15/2005 Foru Dekretuaren bidez urgente deklaratu zen, nahitaezko desjabetzearen eraginetarako, Garraioaren Hiria zabaltzeko planak, 3. eta 4. faseei zegokienak, ukitutako ondasun eta eskubideen okupazioa. Urgentziaren deklarazio horrek berekin zekarren aipatutako planak ukitzen zituen ondasun eta eskubideen okupazioa. CTP SA sozietateak hartu zuen bere gain desjabetzearen onuradunaren izaera.

Jabeekin adostasun batera iritsi ez eta 2007ko urtarrilean, Nafarroako Desjabetzearen Epaimahaiari helarazi zitzaizkion espedientea eta prezio-orriak.

2008ko apirilaren 30ean, Epaimahaiak 20,01 euro/m²-ko balio justua erabaki zuen, gehi afekzio sariaren ehuneko bost; hau da, 21,01 euro/m²-ko prezioa.

- 2005eko martxoan, CTP SA sozietate publikoak lehiaketarako deialdia egin zuen, hain zuzen ere Garraioaren Hiriaren 3. faseko obrak egiteko eta haien sustapenerako.

CTP SAren administrazio kontseiluaren 2006ko martxoaren 1eko bilkuran hartutako erabakiaren bidez, aipatutako lehiaketa Sanco eta Construcciones GM enpresek osatutako aldi baterako enpresa-elkarteari adjudikatu zitzaion, hain zuzen ere aurkeztutako eskaintza bakarrari, eta kasuko kontratua 2006ko martxoaren 17an egin zen. Aldi baterako enpresa-elkarte hori Iruñerriko Garraioaren Hiriaren aurreko bi faseak garatu zituen bera da.

- 2007an, CTP SAk kreditu bat formalizatu zuen hiru finantza-entitateekin, guztira 13 milioi euroko kopuruarekin; kreditu horren xedea zen 3. fasearen garapenetik heldutako inbertsioak partzialki finantzatzea. Kreditu hori 2017an deuseztatu zen.

- 2007an, 3. fasearen urbanizazio-lanei ekin zitzaion; obra horiek 2012ko uztailaren amaieran ziren.

¹ 2007ko apirilko "Nafarroako Arlo Logistikoaren eta Intermodalitatearen Plan Estrategikoa" azterlanetik ateratutako informazioa.

2009tik 2017ra

- 3. faseko lurzatiek merkaturatzea 2009an hasi eta 2013an amaitu zen, urte horretan sinatu baitzen azkeneko salerosketa-kontratua. Gaur egun, Nasuvinsak lursailen ehuneko 46 dauka, Garraioaren Hiriaren sozietate kudeatzailea baita.

- Bai sozietate kudeatzaileak, bai desjabetuek Desjabetzeen Epaimahairen ebazpenaren aurkako errekurtsioak aurkeztu zituzten Nafarroako Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan. 2009tik 2010era, Sala horrek zenbait epai eman zituen Desjabetzeen Epaimahaiak finkatutako balio justuaren aurka—20,01 euro/m² gehi ehuneko bosteko afekzio-saria—.

Epai horien aurrean, jabeek kasazio-errekurtsioa aurkeztu zuten Auzitegi Gorenean, zeinak 2012ko amaieran oinarri berri batzuk ezarri baitzituen lursailen balio justua zehazteko; gero, haiek Nafarroako Justizia Auzitegi Nagusira bidali zizkion, balio justua zehatz zezan.

2015eko martxoan, Nafarroako Justizia Auzitegi Nagusiak desjabetzerako balio justu bat zehaztu zuen, afekzio-sariaren ehuneko bostetik gorakoa (metro koadroko 53,06 eta 57,09 euro bitartekoa), gehi hari zegozkion legezko berandutze-interesak.

- 2017ko martxoan, 5/2017 Foru Legea onetsi zen, 25 milioi euroko kreditu berezia ematekoa “Transferentzia arruntak Nasuvinsari. Garraioaren Hiriaren gaineko epaia” partidarako, hain zuzen ere garraioaren hiriko finken balio justua ezartzeari buruzko epaiei aurre egiteko. Halaber, foru lege horretan Nafarroako 2017ko Aurrekontu Orokorrei buruzko 24/2016 Foru Legea aldatu zen, Nasuvinsaren aipatutako partida hori zabalgarritzat jo zedin.

Nafarroako Gobernuaren 2017ko uztailaren 19ko erabakiaz, partida horren kreditua 26,5 milioi euroan handitu zen.

2006tik 2017ra

Garraioaren Hiriaren **4. faseari** buruz, honako hau zehaztu behar dugu berriaz:

- 4. fase horrek aurreikusten duen hasierako guztizko azalera osoa 390.167 m²-koa da, eta azalera horren ehuneko 60 esleitzen da 165.196 m²-ko guztizko eraikigarritasunarekin; gainerako azalera bideei, berdeguneei eta azpiegiturei dagokie.

- Azalera hori Nafarroako Gobernuak 2006ko otsailean onetsitako Garraioaren Hiri zabalteko udalez gaindikiko plan sektorialak arautzen du; arau horretan azalaren koadroa ezartzen da eta fase horren erabilera xehakatuak arautzen dira; hartara, honako erabilera hauek bereizten dira:

- a) Eremu logistiko balioaniztuna eta komunitate-ekipamendurakoa.
- b) Eremu logistiko intermodala.
- c) Esparru edo terminal intermodala.

- 2009ko maiatzean, CTP SA sozietateak, publizitaterik gabeko prozedura negoziatua erabiliz, Garraioaren Hiriaren 4. faserako bideragarritasun-azterlanaren kontratazioa sustatu zuen. Azterlan horren ondorioen artean, nabarmentzen dugu Garraioaren Hiriak ez duela izanen, momentuz, trenbide-sarearekiko zuzeneko irisgarritasunik.

- 2010eko apirilean, ADIFen eta ANLren arteko lankidetzeta-hitzarmen bat sinatu zen, Noingo eta Garraioaren Hiriaren 4. faseko gune logistikoen integrazioaren bideragarritasuna aztertze, haietako bakoitzaren jarduketak koordinatzeko eta integrazio hori gauzatzeko formula juridikoak eta kudeaketakoak aztertze, bideragarria izanez gero.

- Aurreko azterlanaren ondorioen emaitza gisa, 4. fase osoa berritik planteatu zen, kontuan hartuta lursailak jada desjabetuta daudela eta okupazio-aktak onetsita daudela.

Planteatzen den helburu berria da distantzia luzeko garraioaren hazkundea trenbidera bideratzea; helburu hori, izan ere, egingarri gertatzen da Garraioaren Hirian, zeren eta Noingo salgaien geltokitik hurbil baitago. Halere, ez da baztertu behar epe luzean Garraioaren Hiriak trenbide sarearekin zuzenean konektatzeko aukera.

- 2017an, lursailak zelaitzeko lehenengo lana hasi ziren, bai Garraioaren Hiria zabaltzeko udalez gairik plan sektorialaren aldaketa bat idazteko lanak ere. Nafarroako Gobernua 2017ko irailetik ari da haiek izapidetzen. Xedea da urbanizazio-lanak egitea eta amaitzea, Nasuvinsak lursail horiei etekina atera ahal izateko.

Azkenik, Iruñeko Garraioaren Hiriaren eraikuntzaren bilakaera erakusten dugu argazkien bitartez.

1997 (1. fasea)



2004 (2. fasearekin)



2010 (3. fasearekin)



2015 (GHaren zabalkuntzaren irudikatzea, udalez gaindiko planaren arabera)



III HELBURUA, NORAINOKOA ETA MUGAK

Kontuen Ganbera arautzen duen abenduaren 20ko 19/1984 Foru Legeari jarraituz eta parlamentu-eskaera horri erantzunez, 2017rako jarduketa-programan sartu da txosten bat egitea "Iruñerriko Garraioaren Hiriari buruz (1991tik 2017ra)".

Txostenaren helburua da honako puntu hauei buruzko ondorio batzuk agertzea:

- Iruñerriko Garraioaren Hiri (GH) garatu eta egiteko aplikatutako hirigintza-planeamenduko tresnak.
- GHa ezarrita dagoen lursailen desjabetze-prozesua.
- GHari aplikatutako kudeaketa-eredua.
- GHaren sozietate kudeatzailea.
- GHaren urbanizazio-lanetarako eta ustiatzerako adjudikatutako kontratuak.
- GHan egindako inbertsio publikoen eta haien finantzaketaren zenbatespena 2017ko abenduaren 31n.
- GHaren 4. fasearen garapena.
- GHaren okupazio-maila.

Lana Espainiako Kanpo Kontroleko Organo Publikoak Koordinatzeko Batzordeak onetsitako eta Ganberaren fiskalizazio-eskuliburuan jasotako sektore publikoaren auditoriari buruzko printzipioei eta araei jarraituz gauzatu da; zehazki, "Auditoria finantzarioari buruzko oinarritzko printzipioak" izeneko ISSAI-ES 200 eta "Legea betetzeari buruzko fiskalizazioaren oinarritzko printzipioak" izeneko ISSAI-ES 400 araua aplikatu dira.

Lanaren norainokoari eta hartzen duen denborari (27 urte) dagokienez, analisi selektiboak egin dira garrantzitsuentzat jotzen diren eragiketei buruz edo/eta informazio osoa daukagun eragiketei buruz.

Gure jarduketa soilik fiskalizazio ekonomiko eta finantzarioaren ikuspuntutik egin dugu, azpiegituraren eraikuntzaren alderdi teknikoak baloratzera sartu gabe.

Era berean, Kontuen Ganbera ez da eskuduna Garraioaren Hiriaren obren eta ustiaketaren ardura izan duen aldi baterako enpresa-elkartearen kudeaketa fiskalizatzeko, zeren eta entitate pribatu bat baita, foru sektore publikoaz kanpokoa.

Garraioaren Hiriaren proiektuari aplikatzen zaion arau-esparruak 27 urte hauetan indarrean egon diren hainbat arau hartzen ditu, funtsean hirigintzari eta lurraldearen antolamenduari, desjabetzei, kontratazio administratiboari eta merkataritza-sozietatei dagozkienak.

Garraioaren Hiri ezarrita dagoen lursailen desjabetze-prozesua konplexua eta luzea izan da, eta hartan erabaki judizial ugari izan dira, funts publikoetan ondorio ekonomiko garrantzitsuak izan dituztenak.

Iruñerriko Garraioaren Hiriaren proiektua amaitu gabe dago; hori dela eta, txosten honen ondorioak egoera horren testuinguruan kokatu behar dira.

Nasuvinsa enpresak Ganbera honen esku jarri du proiektuari buruz artxibatuta zeukan informazio guztia.

Lan honen norainokoan eragina izan duen muga da, funtsean, ez daukagula segurtasun osorik proiektuaren sorrerarekin, izapidetzearekin, exekuzioarekin eta kudeaketarekin lotutako dokumentazio eta informazio guztia eduki izanari buruz, bereziki alde aurretiko jarduketari eta proiektuaren 1. eta 2. faseen hasierako garapenari dagokienez; egoera hori heldu da duela 30 urte hasitako proiektua izatetik eta sozietate kudeatzaileak, urte horietan, sozietate-eraldaketa sakonak pairatu izatetik.

IV. ONDORIOAK ETA GOMENDIOAK

Ondoren egindako lanaren ondorioak azaltzen ditugu, bai eta Ganbera honen ustez halako garrantzia duten azpiegituren kudeaketa hobetzeko komenigarriak diren gomendioak ere.

IV.1 IRUÑERRIKO GARRAIOAREN HIRIA

Lehena. Iruñerriko Garraioaren Hiria (aurrerantzean, GH) hasiera batean planteatu zen errepide bidezko salgaien garraioa jarduera guztiak zentralizatzeko, trafikoa eta zamaketa-jarduerak gune mugatu batean bilduz eta hartara, jarduera horrek Iruñerrian sortzen dituen gisa guztietako arazoak gutxituz.

Bigarrena. Proiektuaren ernamuina ekimen pribatuaren interesak jarri zuen; zehazkiago, garraioaren sektoreko Nafarroako patronalek. Hala eta guztiz ere, 1993tik Nafarroako Gobernuak hartu zuen proiektuaren exekuzioaren eta finantzaketaren lidergoa, bereziki desjabetzei dagokienez.

Hirugarrena. Iruñeko GHaren proiektua ondoz ondoko lau fasetan garatzen joan da; gaur egun, laugarren eta azken fasean gaude. Horrenbestez, oraindik ere guztiz amaitu gabe dago. Proiektuaren hirigintza-garapenerako, Nafarroako Gobernuak udalez gaindiko bi plan sektorial onetsi zituen.

XX. mendearen laurogeiko hamarkadaren amaieratik sortzen joan zen; hau da, 30 urte baino gehiago eman dira haren egituratze, diseinu eta exekuziorako. Hasiera batean, 1. eta 2. faseak garatu ziren, eta haiek merkatuan izan zuten arrakasta ikusita, zabalkuntza bat diseinatu zen; hain zuzen ere, 3. eta 4. faseak. Garraioaren Hiria amaierako zabalera 1,62 milioi m²-koa da; hona hemen xehetasunak:

| Garraioaren Hiria faseak | Azalera (m ²) |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. FASEA | 388.655 |
| 2. fasea | 219.708 |
| 3. fasea | 632.936 |
| 4. fasea | 382.738 |
| Guztira | 1.624.037 |

Hau da, zabalkuntzak —3. eta 4. faseak— Garraioaren Hirian lehendik zegoen zabalkuntzaren ehuneko 167ko igoera bat ekarri zuen.

GHaren 1. fasea 1999an inauguratu zen ofizialki; 2. fasea, 2005ean eta 3. fasea, azkenik, 2012an.

Laugarrena. Aztertutako dokumentazioan, ez dago inongo azterlanik bete beharreko beharri-zanei buruz, ez eta haien bideragarritasun sozio-ekonomikoari buruz —gutxienez ere GHaren 1. eta 2. faseetarako— edo hura fisikoki Imarkoainen kokatzeko hartutako erabakiari buruz ere. Egon badago Herri Lanen Departamentuko Garraio Zerbitzuko zuzendariaren txosten bat; izan ere, hark, besteak beste, baieztatzen du kokapena guztiz egokia dela, baina trenbide-sarearekiko komunikazioa eragozten duela².

3. fasea dela eta, hari buruzko azterlan zehatzik ez badago ere, baieztatu daiteke fase hori jasota dagoela Nafarroako Gobernuak CTP SA sozietateari azpiegitura logistikoen sare bat garatzeko estrategia bat zehazteari buruz eta salgaien garraio iraunkorra, intermodalitatea eta trenbidearen integrazioa sustatzeko politika eta estrategiak ezartzeari buruz egindako enkarguaren barruan. Halere, azterlan hori 2006an enkargatu zen; hau da, udalez gaindiko plan sektorialaren zabalkuntza —2004koa— onetsi ondoren eta 3. faseko urbanizazio-lanen adjudikazio bera baino geroago.

² Konexio hori, ordea, GHaren zabalkuntzaren udalez gaindiko plan sektorialean jaso zen.

4. faserako, 2009an bideragarritasun-azterlan bat kontratatu zen kanpoan, baina hori ere GHaren zabalkuntzaren udalez gaindikoa onetsi ondokoa da.

Bosgarrena. Azpiegitura horren eraikuntzak eta kudeaketak honako baldintza hauek izan ditu:

- Definizio-, sorkuntza- eta eraikuntza-prozesu luzea, ia 30 urtekoa. Gaur egun, laugarren fasea behin betiko egitura emateko zain dago.
- Lurren desjabetzearen ordainketak baliabide publikoak direla-eta ekarri duen kostu handia.
- GHaren urbanizazio-lanak eta ustiatzea egiteko bi hautapen-prozesuak zabal publikizatu ziren arren, eskaintzaile bakarra aurkeztu zen bietan, eta berari adjudikatu zitzaizkion.
- Krisi ekonomikoko egoera, zeinak eragina izan baitu, bereziki, haren merkaturatzean, hain zuzen ere hura zabaltzeko etapan.
- GHaren kudeaketaz arduratu den sozietate kudeatzaileak izan dituen egitura-aldaketak. Izan ere, hasiera batean soil-soilik kudeaketa horretan jarduten zuen enpresa bat zen; gero, ordea, jarduera hori xede sozial zabalagoak dituzten enpresa-entitate publikoetan diluitzen joan da.

Seigarrena. Hasiera batean, GHrako planteatu zen diseinua errepide bidezko garraioan zentratzen da; geroko faseetan, ordea, trenbidearekiko konexioa aurreikusten da. Hala eta guztiz ere, aipatutako 4. faserako bideragarritasun-azterlanaren ondorioz, baztertzeko da, gutxienez ere epe ertainean, trenbide-sarearekiko zuzeneko konexioa edukitzea.

Zazpigarrena. GHan ezarri den kudeaketa-eredua sozietate kudeatzaile batean oinarrituta dago —hasiera batean pribatua izan zen baina 1995etik aurrera publikoa da— zeinak ustiaketa pribatuko zerbitzu publiko bat emanen baitu emakidadun edo adjudikazio-hartzaile beraren bitartez —1. faseetik 3. fasera— edo zuzenean —4. fasean—. Adjudikazio-hartzaile horrek GHaren urbanizazioko eta nabeak eta eraikinak egiteko lanak hartzen ditu bere gain; halaber, udalez gaindikoa onetsi ondokoa da, txostena, obra-proiektuak eta aldaketan erredakzioa finantzatzeko dituen.

Zortzigarrena. Nafarroako Gobernuak bere gain hartu zuen Garraioaren Hiria kokatu deneko lursailen desjabetzearen finantzaketa; horren amaierako kostua 91,89 milioi eurokoa izan da guztira.

Bederatzigarrena. Aurreko desjabetzeaz gainera, Nafarroako Gobernuak azpiegitura-multzo bat zuzenean egin eta finantzatu du, GHaren eremu fisikoaz kanpo. Izan ere, azpiegitura horiek beharrezkotzat jo dira hari behar dituen zerbitzu publikoak emateko; halaber, GHaren beraren barruan aduanetarako eraikin baten eraikitzea jaso da. Inbertsio horiek 11,11 milioi euroko gastua ekarri dute guztira; hona hemen xehetasunak:

| GHaren kanpoko azpiegiturak, Nafarroako Gobernuak finantzatuak | Zenbatekoa |
|--|-------------------|
| AP-15eko komunikazio-korapiloa | 2.335.663 |
| Errepideko adarra, salgaien geltokiarekin konektatzekoa | 5.602.166 |
| Hornidura eta saneamendua | 1.549.619 |
| Elektrizitatea | 46.851 |
| Kalamutz erreka | 220.404 |
| Aduanarako eraikina (GHaren beraren barruan) | 1.360.273 |
| Guztira | 11.114.976 |

IV.2. GARRAIOAREN HIRIAREN GAINEKO UDALEZ GAINDIKO PLAN SEKTORIALAK

Hamargarrena. GHaren garapenean aplikatzen den hirigintza-tresna udalez gaindiko plan sektorialarena da, eta hura erabiltzea proiektuaren onura publikoarekin, interes sozialarekin eta udalez gaindiko izaerarekin justifikatzen da.

Hamaikagarrena. Garraioaren Hiria guztiz egituratzeko, udalez gaindiko bi plan sektorial garatu ziren; haien ezaugarri nagusiak honako taula honetan laburbiltzen dira:

| Udalez gaindiko plan sektoriala | GHaren eremua | Ekimena | Onespenaren data Nafarroako Gobernua | Aldaketa kopurua |
|----------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|--|
| Garraioaren Hiria | 1. eta 2. faseak | Pribatua (TTCP SA) | 1991-12-23 | Bi (1996an eta 2000n) |
| Garraioaren Hiriaren zabalkuntza | 3. eta 4. faseak | Publikoa (CTP SA) | 2004-07-26 | Bat (2006) eta bestea izapidetzen (2017) |

Lehenengo udalez gaindiko plan sektoriala orduko Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona SA (TTCP SA) sozietate pribatuaren ekimenez izapidetu zen; zabalkuntzakoa, berriz, Iruñerriko Garraioaren Hiria SA (CTP SA) sozietate publikoaren ekimenez.

Hamabigarrena. Lehenengo udalez gaindiko plan sektorialak, Garraioaren Hiriarenak, 600.000 m² inguru antolatu zituen, honako erabilera hauekin:

- Zerbitzu-eremua: bulegoak, ostalaritza eta aisia, osasuna, mantentze-lanak, segurtasun-kontrola, garraio publikoa, zerbitzuak eta merkataritza.
- Garraiorako eta logistikarako nabeen eremua.
- Erreserbako eremua (GHaren 2. fasea): garraioa eta horrekin lotutako bestelako erabilerak, materialen biltegiatzea eta makineria eta hezkuntza-erabilera. Geroztik zerbitzu-, bulego- eta nabe-erabilerak aldatuak.

Laburbilduz, fase hauek honako egituratze hau dute, udalez gaindiko plan sektorialaren aldaketan ondoren:

| GHaren 1. eta 2. faseak/azalera (m ²) | Azalera gor-dina | Azalera garbia | Berdeguneak eta bide orokorrak | Eraikigarriak |
|---|------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| Zerbitzuak | 147.200 | 88.832 | 58.368 | 32.700 |
| Nabeak | 241.455 | 189.706 | 51.749 | 105.700 |
| GHaren 1. fasea, guztira | 388.655 | 278.538 | 110.117 | 138.400 |
| Zerbitzuak eta bulegoak | 16.811 | 9.088 | 7.723 | 4.166 |
| Nabeak | 202.897 | 157.884 | 45.013 | 74.703 |
| GHaren 2. fasea, guztira | 219.708 | 166.972 | 52.736 | 78.869 |
| GH, guztira | 608.363 | 445.510 | 162.853 | 217.269 |

Hamahirugarrena. Honela azaltzen dira udalez gaindiko plan sektorial honek izan dituen aldaketak:

- Lehenengoa (1996) 1991ko behin betiko onespenaren ondorengo bat-bateko inguruabarrek justifikatzen dute; honako hauek aipa ditzakegu: 1995ean, sozietate sustatzaileak Sanco-GM aldi baterako enpresa-elkarteak aurkeztutako eskaintzari adjudikatu zion GHa egin eta garatzeko lehiaketa; aldi baterako enpresa-elkarteak aurkeztutako proposamenak aldaketa batzuk planteatzen ditu hasierako hirigintza-antolaketa eta -garapenean; sozietate kudeatzaileak aldaketa horiek onartu zituenez, udalez gaindiko plan sektoriala proposamen horren arabera egokitu behar izan zen.

- Bigarrena (2000) GHaren 2. fasea garatzeari buruzkoa izan zen: hasierako udalez gaindiko plan sektorialak aurreikusitako erabilerak —"garraioa eta horrekin lotutako bestelako erabilerak", "materialak eta makineria biltegiatzea" eta "hezkuntza-erabilera onartua"— aldatu ziren hartan aurreikusitako bi eremuetan —zerbitzuetakoa eta nabeetakoa—, GHaren 1. faserako ezarritakoekin bat.

Hamalaugarrena. Udalez gaindiko plan sektorial horren izapidetzerako eta onespenerako, Lurraldearen Antolamenduari buruzko azaroaren 11ko 12/1986 Foru Legea aplikatzen da. Egindako lanetik ondorioztatzen da aurkeztu den proiektuak aipatutako 12/1986 Foru Legearen 24. artikuluan ezarritako dokumentazioa jasotzen duela eta aipatutako foru legearen 26. artikuluan haren onespenerako araututako prozedura errespetatu dela. Hura arautzen duen hirigintza-araudia edo testu bategina 2016ko apirilko NAO n argitaratu zen.

Lehenengo aldaketa funtsean oinarritzen da udalez gaindiko plan sektoriala aldi baterako enpresa-elkarteak aurkeztutako proposamenen jasotako aldaketei eta hobekuntzei egokitzean.

Hamabosgarrena. Udalez gaindiko bigarren plan sektoriala, GHaren zabalkuntzari dagokiona, sortu zen aurreko bi faseetan aurkitutako okupazio handiaren aurrean; horretaz gainera, honela justifikatu zen:

- Trenbide-sarearekiko intermodalitatea proiektatzea.
- Eskaintako lursailen tipologia antzemandako eskariari egokitzea, bereziki, azaleraren taiminari dagokionez eta eraikin isolatuetarako lursailak egoteari dagokionez.
- Nabeak alokatzeko araubidea ezartzea, horretarako nabeen guztizko azaleraren ehuneko 20 erreserbatuta.

Zabalkuntzarako udalez gaindiko plan sektorial berria idazteko, Herri Lan Departamentuak lehiaketa ireki bat izapidetu zuen, 165.797 euroko lizitazio-zenbatekoarekin (BEZik gabe). Lehiaketara, hiru eskaintza aurkeztu ziren, eta aipatutako lehiaketako orrietako balorazio-irizpideen arabera puntuazio handiena lortu zuena suertatu zen adjudikazio-hartzaile, 160.000 euroko adjudikazio-zenbatekoarekin. Espediente hori aztertuta, ondorioztatzen da haren izapidetzean eta adjudikazioan aplikatzekoa den araudia errespetatu dela.

Hamaseigarrena. GHaren zabalkuntza, milioi bat metro koadrotik gorako azalerarekin, honako eremu funtzional hauen arabera egituratzen da:

a) Zerbitzuetarako gune osagarria, langileei eta eremuko erabiltzaileei oinarritzko zerbitzuak emateko eta aldi baterako kirol- eta jarduera-eremuak garatzeko.

b) Eremu intermodala. Erreserbarako gune gisa pentsatua, trenbideko zein errepideko salgaien garraioaren balizko garapena egiteko.

c) Eremu logistiko intermodala. Plataformako eremu espezializatua da, enpresa-gune logistikoak ezartzeko eta, oro har, stocken biltegiatze-, banaketa- eta kudeaketa-jarduerak egiten dituzten enpresak kokatzeko.

d) Eremu logistiko balioaniztuna, gehien bat biltegiatze-erabileretarako.

GHaren zabalkuntzaren udalez gaindiko plan sektorialak ukitutako guztizko azalera honako egitura hau dauka:

| GHaren 3.a. eta 4. faseak/azalera (m ²) | 3. fasea | 4. fasea | Zabalkuntza, guztira |
|---|----------------|----------------|----------------------|
| Bideak eta azpiegiturak | 101.429 | 76.682 | 178.111 |
| Berdeguneak | 90.683 | 76.348 | 167.031 |
| Zuzkiduretarako guneak | 28.617 | 13.055 | 41.672 |
| Plataforma intermodala | 0 | 65.648 | 65.648 |
| Gune intermodaleko nabeak | 0 | 53.181 | 53.181 |
| Eraikin atxikietan egindako nabeak | 152.137 | 97.824 | 249.961 |
| Eraikin isolatuetan egindako nabeak | 234.321 | 0 | 234.321 |
| Ibilgailu astunen aparkalekua | 25.749 | 0 | 25.749 |
| GHaren zabalkuntzaren azalera, guztira | 632.936 | 382.738 | 1.015.674 |
| Azalera eraikia, guztira | 248.059 | 161.461 | 409.520 |

Hamazazpigarrena. GHaren zabalkuntzarako udalez gaindiko plan sektorial berri honen aldaketak direla-eta honako hau esan behar dugu:

- Lehenengoa (2006) izan zen udalez gaindiko plan sektoriala egokitzeko GHaren 3. fasearen lehiaketako irabazle izan zen aldi baterako enpresa-elkarteak aurkeztu eta sozietate kudeatzaileak alde aurretik onetsi zituen aldaketei edo hobekuntzei. Aldaketa honen xedeak ez du eraginik zabalkuntzarako udalez gaindiko plan sektorialaren zehaztapenean eta haren hirigintza-estandarrek errespetatzen ditu, eta espazio libre-erako eta berdegune-erako, bide-erako eta aparkaleku-erako espazioak handitzen ditu. Lurzati pribatu gisa gelditzen dira zabalkuntzaren ekialdeko mugako zerrenda arboladuneko 30.000 m²-ak eta eraikigarritasunari eta eredu-erako aprobetxamenduari ia beren horretan eusten zaie.

- Gaur egun bigarren aldaketa bat izapidetzen ari da, lursailen erabilerak 4. fasearen egitura-keraren birplanteamenduari egokitzeko, behin trenbide-sare-erako zuzeneko konexioa epe ertainean baztertuta.

Hemezortzigarrena. GHaren zabalkuntzari buruzko udalez gaindiko plan sektorialaren izapidetzeari eta onspenari buruz azterketa egin ondoren, ondorioztatzen dugu orokorrean Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 43. eta 45. artikuluetan ezarritakoaren arabera izan dela.

Udalez gaindiko plan sektorial honen aldaketa izapidetu da udalez gaindiko plan sektorial bat onesteko behar diren baldintzak betez: arrazoizkoa da hori, kontuan izanda haren berrikuspen bat dela. Horren justifikazioa da sozietate kudeatzaileak onartu egin dituela aldi baterako enpresa-elkarteak aurkeztutako proposamenean jasota dauden aldaerak eta hobekuntzak.

IV.3. GARRAIOAREN HIRIAREN LURSAILAK DESJABETZEKO PROZESUA

Hemeretzigarrena. Beste ezer baino lehen, zehaztu behar dugu Nafarroako Gobernuak bere gain hartu zuela GHaren lursailen desjabetzeen finantzaketa, honako honen bitartez:

- 1993an eta 1994an TTCP SA sozietateak eta Nafarroako Gobernuak sinatutako lankidetzaren hitzarmena, zeinaren bidez azken horrek GHaren lursailak finantzatzen baitzituen.

- Nafarroako Gobernuaren erabakia, 2015eko martxoaren 18koa, zeinak adierazten baitu Nafarroako Gobernuak eutsi nahi diela aurreko hitzarmenean hartutako konpromisoei eta Nasuvin-sari sostengua ematen jarraitu nahi diela GHaren garapenean, bereziki lursailak eskuratzeko zenbaterako dagokienez.

Hogeigarrena. GHaren lurren desjabetze-prozesua luzea eta konplexua izan da, eta judizializatzeko ugari izan dira. Horrek guztiak, azkenean, eragin handia izan du baliabide publikoetan.

Hartara, adiskidetasunezko akordio-erak ia batere ez da izan jabeekin; hori dela eta, Desjabetzearen Epaimahaira jo behar izan zen. Alabaina, horren ebazpenen aurkako errekursoak aurkeztu zituzten bai jabeek, bai Nafarroako Gobernuak, bai biek ere, Nafarroako Auzitegi Nagusiko Administrazio-erako Auzietako Salan; eta, azkenean, kasazioan, Auzitegi Gorenean —horren epaiarekin amaituko zen prozesu judiziala—.

1. eta 2. faseko lursailak desjabetzeko prozesua 1994. urtearen hasieran hasi zen, eta azken ordainketak 2007an egin ziren, 3. eta 4. faseak, berriz, 2005. urtearen hasieran hasi ziren, eta azken ordainketak 2017an egin ziren.

Hogeita batgarrena. GHko desjabetze guztiak urgentziako prozeduraz egin ziren. Horien guztizko kostua 91,89 milioi eurokoa izan da, honako hauek barne direla: balio justua, afekzio-saria —balio justuaren ehuneko bost— eta legezkoak diren berandutza-interesak. Zehazki:

| GHaren desjabetzeak | Amaierako gastua (epairik gabe) |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Printzipala (atxikitze-saria barne) | 66.737.310 |
| Legezko interesak | 25.148.894 |
| Guztira | 91.886.204 |

| | |
|--|-------------------------|
| 1. eta 2. faseetako (2002) amaierako prezioa (euro/m ²), afekzio-saria barne | 12,64 eta 20,60 bitarte |
| 3. eta 4. faseetako (2015) amaierako prezioa (euro/m ²), afekzio-saria barne | 55,71 eta 59,94 bitarte |

Nabarmendu beharra daukagu legezkoak diren berandutze-entresen 25,15 milioi euro egin dutela; hau da, guztizko zenbatekoaren ehuneko 27.

Lursailleko m² bakoitzerako epai bidez eman den amaierako prezioak, igoera aipagarria izan du GHaren fase desberdinetan, antzeko izaera eta produktibitatea duten lursailak izanda ere, guztiak ere udalez gaindiko plan sektorialek industria-erabilerarako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuak.

Hogeita bigarrena. GHaren 1. eta 2. faseetako desjabetzeak. Fase horietako desjabetzeen kostua 17,47 milioi eurokoa izan da, honako hauek barne direla: lursailen balio justua, afekzio-saria —balio justuaren ehuneko bost— eta legezkoak diren berandutza-interesak.

Desjabetzeen Epaimahaiaren 1997ko ebazpenaren arabera, horien kostuak berekin ekarriko zuen guztira 1,39 milioi euro ordaintzea.

Hurrengo taulan bi zenbateko horiek alderatzen dira, 600.000 m²-tik gorako azalera baterako.

| IGHaren 1. eta 2. Faseetako desjabetzeak | Desjabetzeen Epaimahaiak (1997) | Amaierako gastua, epaien arabera (2007) |
|---|---------------------------------|---|
| Prezioa (euroak/m ²), afekzio-saria barne | 1,86 | 12,64 - 20,60 |
| Guztizko zenbatekoa | 1.393.993 | 17.472.452 |
| Printzipala (atxikitze-saria barne) | 1.164.808 | 11.197.525 |
| Legezko interesak | 229.185 | 6.274.927 |

Nabarmendu beharra daukagu handia dela Desjabetzeen Epaimahaiak m² bakoitzerako finkatutako prezioaren eta epai judizial irmoaren bidez azkenean aplikatutakoaren artean dagoen aldea. Halaber, aipagarria da legezko berandutze-entresetatik heldutako gastua, guztizko zenbatekoaren ehuneko 36 baita.

Hogeita hirugarrena. 1. eta 2. faseetako desjabetzeen gastuen finantzaketa honelakoa da:

- 1993an eta 1994an Nafarroako Gobernuak eta TTCP SA sozietate kudeatzaileak sinatutako lankidetzaren hitzarmenaren aurreikusitako 1,39 milioi euroko ekarpena.

- Desjabetze-gastu horien finantzaketa gehigarria —16,08 milioi euroko igoera Epaimahaiak aurreikusitakotik— funtsean aipatutako lankidetzaren hitzarmenaren babesean eta honako hauen bidez egiten da:

a) 2006an Nafarroako Gobernuak lau milioi euroko diru-laguntza finalista bat eman zuen.

b) CTP SA sozietateak 2. faseko nabeen eta eraikinen salmentako prezioetan duen partaidetza handitzea. Partaidetzaren handitze horrek 4,1 milioi euroko aparteko diru-sarrerak ekarri zituen.

c) Sozietate kudeatzailearen kapital-gehikuntzetatik lortutako baliabideak, ia guztiak Nafarroako Gobernuak izenpetuak eta ordainduak.

Hogeita laugarrena. GHaren 3. eta 4. faseetako desjabetzeak. Garraioaren Hiriaren 3. eta 4. faseetarako desjabetutako lursailen kostuak 74,41 milioi euroko amaierako kostua ekarri du, balio justua, afekzio-saria eta legezkoak diren berandutze-interesak barne; azken horiek 18,87 milioi eurokoak izan dira; hau da, guztizko zenbatekoaren ehuneko 25.

Desjabetzeen Epaimahaiaren 2008ko ebazpenaren arabera, guztizko ordainketa 23,20 milioi eurokoa izanen zen.

Hurrengo taulan bi zenbateko horiek alderatzen dira, milioi bat m²-tik gorako azalera baterako.

| IGHaren 3. eta 4. Faseetako desjabetzeak | Desjabetzeen Epaimahaiak (2008) | Amaierako gastua, epaien arabera (2017) |
|---|---------------------------------|---|
| Prezioa (euroak/m ²), afekzio-saria barne | 21,01 | 55,71 eta 59,94 bitarte |
| Guztizko zenbatekoa | 23.197.346 | 74.413.752 |
| Printzipala (atxikitze-saria barne) | 21.097.292 | 55.539.785 |
| Legezko interesak | 2.100.054 | 18.873.967 |

Nabarmentzen dugu m² bakoitzeko prezioaren bilakaera; hartara, hurrengo taulan erakusten ditugu aplikatutako balorazio desberdinak, afekzio-saria kontuan eduki gabe:

| GHaren 3. eta 4. faseetako desjabetzeak. Euroa m ² bakoitzeko (afekzio-saririk gabe) | Zenbatekoa |
|---|-------------------------|
| Jabeen prezio-orria | 50,79 eta 57,09 bitarte |
| Administrazioaren prezio-orria | 11,02 |
| Nafarroako Desjabetzeen Epaimahaia | 20,01 |
| Epai irmoak | 53,06 eta 57,09 bitarte |

Ikusten denez, lursailengatik azkenean ordaindutako zenbateko unitarioak ia bat datoz jabeek beren prezio-orrian aurkeztutakoekin.

Lurzoruaren aipatutako balorazio guztiak hondarreko metodo dinamikoaren bidez kalkulatuta daude; horien arteko aldearen arrazoia da funtsean lursailen merkatuko balioa eta eraikuntzaren kostua zenbatesteko edo justifikatzeko hipotesi eta parametro desberdinak erabili direla.

Hogeita bosgarrena. GHaren zabalkuntzarako lursailen desjabetze horiek finantzatzeko, Nafarroako Gobernuaren 2015eko martxoko aipatutako erabakiaren emaitza gisa, 2017ko martxoan 5/2017 Foru Legea onetsi zen, 25 milioi euroko kreditu berezia ematekoa “*Transferentzia arruntak Nasuvinsari. Garraioaren Hiriaren gaineko epaia*” izeneko partidarako, hain zuzen ere garraioaren hiriko finken balio justua ezartzeari buruzko epaiei aurre egiteko. Halaber, foru lege horrek Nafarroako 2017ko Aurrekontu Orokorrei buruzko 24/2016 Foru Legea aldatu zuen, Nasuvinsaren aipatutako partida hori zabalgarritzat jo zedin.

Nafarroako Gobernuaren 2017ko uztailaren 19ko erabakiaz, partida horren kreditua 26,5 milioi euroan handitu zen. Nasuvinsari egiazki entregatutako zenbatekoa 51,36 milioi eurokoa izan da guztira.

Zenbatekoaren gainerakoa merkataritza-jardueratik datozen funtsekin eta sozietate kudeatzailearen bestelako baliabide propioekin ordaindu dira.

Hogeita seigarrena. Azkenik, aurreko desjabetzeen kudeaketa dela-eta honako alderdi hauek nabarmendu behar ditugu:

- 3. faseko desjabetze-espeditenteen lagin bat aztertu dugu, eta ondorioztatu dugu haiek osorik daudela, behar den justifikazioa jasotzen dutela, eta egindako kalkuluak eta ordainketak haiei buruzko dokumentazioari eta epaiei dagozkiela.

- Sozietate-kudeatzaileak/Nafarroako Gobernuak aldez aurreko gordailuak egin zituzten eta zenbateko konkurrenteak jarri zituzten Gordailuetarako Kutxa Orokorrean, legezko berandutze-interes balizko sorrera ahal den guztian gutxitzeko.

- 2002an zehar, Nafarroako Justizia Auzitegi Nagusiak kasuko epaiak eman zituen, eta haien bidez 1. eta 2. faseetako lursailen balio justua m² bakoitzeko 12,04 eta 19,62 euro artean finkatu zuen —afekzio-saririk gabe—; horrenbestez, Administrazioak bazekizkien prezio horiek, eta, beraz, ez da oso ulergarrik gertatzen GHaren zabalkuntzarako 2006an aurkeztutako prezio-orrian lursailletarako m² bakoitzeko 11,02 euroko prezioa jasotzea, lursailen izaera oso antzekoa zenean.

- Denboraren egungo perspektibatik, GHaren zabalkuntza 3. faseko lursailletara mugatu behar zen; gero, 4. faseari helduko zitzaien, merkataritza-ustiaketa merkataritza-emaitzen arabera, egoera ekonomikoaren bilakaeraren arabera eta bideragarritasun planaren ondorioen arabera. Hala eta guztiz ere, faseko exekuzio horrek arriskuak ere baditu; esate baterako, lursailak direla-eta hirigintza-aldaketak edo lursailen gaineko espekulazio-eragiketak gertatzea, proiektuaren amaierako garapena eragotzi edo hartan eragin zezaketenak.

IV.4. GARRAIOAREN HIRIAREN KUDEAKETA-EREDUA

Hogeita zazpigarrena. GHaren 1., 2. eta 3. faseetan Garraioaren Hirirako ezartzen den kudeaketa-ereduak honako ezaugarri hauek dauzka:

- Ia hasieratik, GHaren garapena eta funtzionamendua kontrol instituzionalaren pean egiten da, azpiegitura horrek Nafarroarako duen izaera estrategikoari eusteko.

- Sozietate kudeatzaile batez, ustiaketa pribatuko edo emakidadun baten bitartezko zerbitzu publiko bat ematen da. 1995etik, sozietate horrek enpresa publikoaren izaera hartzen du.

- GHrako behar diren lurzoruak Nafarroako Gobernuak desjabetu eta finantzatu zituen, entitate onuraduna sozietate kudeatzailea dela aitortuz. Halaber, GHaren lurralde-esparruaz kanpoko azpiegiturak bereganatzen eta finantzatzen ditu.

- GHaren urbanizazio-, eraikuntza- eta ustiaketa-lanetarako, sozietate kudeatzaileak bi lehia-keta publiko egin zituen, biak ere aldi baterako enpresa-elkarte berari adjudikatu zitzaizkionak, eskaintza bakarra aurkeztu baitzen. Lehiaketa horiek “giltza eskura” erako operazioztat kalifikatzen dira; hori dela eta, aldi baterako enpresa-elkarteak bere gain hartzen ditu, bere arrisku eta menturara, GHaren urbanizazioa, eraikuntza, sustapena eta ustiatzea.

1. eta 2. faseetarako, aldi baterako enpresa-elkarteak sozietate kudeatzaileari, kontratua sinatu aurretik, 181.007 euro ordaindu zizkion, GHaren garapenerako txosten, azterlan eta proiektuan izandako gastuen ordainetan.

3. fasean, sozietate kudeatzaileak, egindako salmenta bakoitzean ezarritako portzentajeaz gainera, 15 milioiko kanon bat jasoko zuen aldi baterako enpresa-elkartearen eskutik. 10 urtez, urtero-urteroko ordainketen bidez, sortuko da kopuru hori. Kanon horrekin, urbanizazioaren obrazuzendaritzan eta kalitate-kontrollean izandako kostuak berdinduko dira, bai eta udalez gaindiko plan sektorialaren azterlanetarako, idazketarako eta izapidetzerako eta sustapen instituzionalerako gastuak ere.

- Eraikuntza hori egiteko, sozietate kudeatzaileak lursailak aldi baterako enpresa-elkartearen eskura jarri zituen, azalera-eskubide bat eratuz; haren indarraldia, 1. eta 2. faseetarako, 2003ko abendura artekoa izan zen, eta 3. faseetarako, ordea, 2021eko abendura arte hartu zuen.

- Merkaturatze mota gisa, honako hauek aipatu behar ditugu:

a) 1. eta 2. faseetarako, aldi baterako enpresa-elkarteak, funtsean, lurzati urbanizatuen eta eraikitako nabeen salmenta kudeatzen du.

b) 3. fasean, aldi baterako enpresa-elkarteak bai lurzati urbanizatuaren salmenta bai lurzatiaren salmenta eta eraikinaren eraikuntza kudeatzen ditu; halaber, eraikitako naberen alokairua jasotzen da.

- Salmentaren zein alokairuaren baldintzak eta haien prezioak urtero ezartzen eta gaurkotzen ditu GHaren sozietate kudeatzaileak, eta aldi baterako enpresa-elkarteak egindako operazio desberdinak sozietate horri komunikatu behar zaizkio alde zurretik. Halaber, kontratu-eredu batzuk diseinatu ziren.

- Behin aldi baterako enpresa-elkartearen eta kasuko pertsona fisikoen zein juridikoen arteko salerosketa kontratuak eskrituratuta, sozietate kudeatzaileak salmenta horren diru-sarrerak di-rela-eta itundutako portzentajea jasoko du.

- Halaber sozietate kudeatzaileak, aldi baterako enpresa-elkartearekin egindako salerosketa bidez, bulegoetarako bi eraikin eta ibilgailu astunetarako eta salgai arriskutsuetarako aparkaleku bat eskuratu zituen; higiezin horiek sozietate kudeatzaileak kudeatu zituen zuzenean. Halaber, 1998an, Nafarroako Gobernuak enkargatu zion Aduanako eraikina egin zezan; obra horiek aldi baterako enpresa-elkarteak egin eta Nafarroako Gobernuak berak finantzatu zituen

- 3. faserako, kontratuan sozietate kudeatzaileak adjudikazio-hartzaileak besterendu gabeko higiezin balizko erosketa-aukera jaso zen kontratuan, behin azalera-eskubidearen indarraldia- ren epea amaituta (2021erako aurreikusi zen).

- GHaren zerbitzu komunak kudeaketarako, jabeen bi komunitate sortu ziren: bata 1. eta 2. faseetarako eta bestea 3. erako. Sozietate kudeatzaileak bi komunitate horien burutza hartu zuen. Jabeen komunitate horiek sozietateari enkargatu zioten GHaren funtzionamendu egokirako behar ziren zerbitzuak eman zituzan (zaintza eta segurtasuna, bide-garbitza, neguan erabilgarri egotea, berdeguneen eta argiteria publikoaren mantentzea, urbanizazioaren mantentze orokorra eta abar). Prestazio horren truke, aipatutako komunitateen gastuen aurrekontuaren ehuneko bost jasoko zuen. 2017ko uztailaren 1etik, Nasuvinsak aipatutako komunitateetatik lehenengoaren kudeaketa utzi du, zeren eta jabetza horizontalaren partaidetzaren gehiengoa galdu baitu.

Hogeita zortzigarrena. 4. faserako, haren diseinua behin betiko egituratzen ez den bitartean, kudeaketa Nasuvinsak hartzen du zuzenean.

IV.5. GARRAIOAREN HIRIAREN SOZIJETATE KUDEATZAILEA

Hogeita bederatzigarrena. Sozietate kudeatzaileak, hasieratik eta gaur arte, hainbat izen eta kapital sozialaren jabe izan ditu, hurrengo taulan ikus daitezkeen bezala:

| GHaren sozietate kudeatzailearen izena | Aldia | Partaidetza publikoa (%) |
|--|-----------|--------------------------|
| Terminal de Transporte de la Comarca de Pamplona SA | 1991-1994 | 0 |
| Terminal de Transporte de la Comarca de Pamplona SA | 1995-1997 | 80-92 |
| Ciudad del Transporte de Pamplona SA | 1997-2011 | 95-99 |
| Agencia Navarra del Transporte y de la Logística SAU | 2011-2014 | 100 |
| NASUVINSA | 2014-2017 | 100 |

Lehenengo etapa batean, kapitalean ez du partaidetza publikorik; pixkanaka, Administrazioaren presentzia gehiengo oso handia hartzen joaten da, eta, azkenean, kapital sozialaren ehuneko ehun edukitzera iristen da.

Nabarmentzen dugu sozietateak, lehenengo bi izenekin, jarduera eksklusibo gisa GHaren beraren kudeaketa duela; geroztik, jarduera hori beste xede sozial zabalago batzuetan sartzen da. Egoera horrek, gainera, eragina du haren urteko kontuak jasotzen dituen informazio ekonomiko-finantzarioan.

Hogeita hamargarrena. TTCP SA sozietatea 1991n eratu zen, kapitalaren ehuneko 100 pribatua zuela: 60.101 euro; 2011n, CTP SAK 15,81 milioi euroko kapitala zuen, eta kapitalaren ehuneko 99tik gora publikoa zen. Gainera, aldi horretan, bazkide pribatuek ez dira aurkeztu kapital-gehikuntzetan.

1997an, Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona SAK izena aldatu eta "Ciudad del Transporte de Pamplona SA" izena hartu zuen. Izen horri 2011ra arte eutsi zitzaion; urte horretan, xurgatze bidezko bategite-operazio baten bitartez, Garraioaren Hiriak Agencia Navarra del

Transporte y Logística SA xurgatu zuen. Sozietate berriak honako izen hau hartu zuen: “Agencia Navarra del Transporte y de la Logística SAU”.

Xurgatze bidezko bategite hori baino lehen, Nafarroako Foru Komunitatearen Administrazioaren jabetzakoak ziren akzioak “Corporación Pública Empresarial de Navarra SLU” (CPEN) sozietatean sartu ziren. Halaber, 2010eko amaieratik 2011ko lehen hiruhilekora, desagertutako CTP SA sozietateko gainerako bazkideek beren akzioak aipatutako CPENi eskualdatu zizkioten, 0,36 milioi euroko prezioan.

2011ko abenduaren 31n, akzioen ehuneko 100aren titularra eta ANL SAU sozietatearen bazkide bakarra CPEN da, eta haren kapital soziala 15,81 eurokoa da. Kapital sozialaren zenbateko horri 2013ra arte eutsi zitzaion.

2014ko uztailan, “Navarra de Suelo y Vivenda SAU” (Nasuvinsa) sozietate publikoak ANL SAU sozietatea xurgatu zuen, bere aktibo eta pasibo guztiak batera eskualdatuz. Xurgatze horren emaitza da Nasuvinsak Iruñeko Garraioaren Hiriaren kudeaketaren eta ustiatketaren eskubide eta betebeharrak guztiak hartu zituela bere gain.

Hogeita hamaikagarrena. Honako hauek dira GHaren sozietate kudeatzaileak garatzen dituen eginkizunak, laburbilduta:

- GHa garatzen duten udalez gairikako plan sektorialen sustapena.
 - Garraioaren Hiria egitea eta garatzea adjudikatzeko bi lehiaketan deialdia eta izapidetzea egitea, kasuko oinarriak onetsiz.
 - Lurzorua eskura jartzea aurreko kontratuen adjudikazio-hartzailearen aldeko azalera- eskubide bat eratuz.
 - Urbanizazio-obra kontrolatzea.
 - Merkaturatze- eta ustiatze-fasea kontrolatu eta jarraitzea.
- a) Erabilerak: Erosle, errentari eta erabiltzaile guztiak udalez gairikako plan sektorialean ezarritako erabilerak bete beharko dituzte.
- b) Egiten diren salerosketa- eta errentamendu-kontratuaren errespetatu beharko diren gehieneko prezioak.
- c) Erreserbako, salerosketako eta errentamenduko kontratuaren kontratu-moten ereduak onestea eta haiek baimentzea.
- Aldi baterako enpresa-elkarteen higiezinak eskuratzea eta haiek zuzenean kudeatzea (eraikinak, bulegoak, ibilgailu astunen aparkalekua eta salgai arrakatsak).
 - Azpiegituraren mantentzerako eta kontserbaziorako zerbitzu komunak kudeatzea.

Hogeita hamabigarrena. Aldi baterako enpresa-elkarteen lurzatie salmentarengatik sozietate kudeatzaileak jasotako diru-sarrerak. Aldi baterako enpresa-elkarteari sinatutako kontratuei jarraituz, azken horrek egiten duen salmenta bakoitzetik sozietate kudeatzaileak salmenta-prezioaren gaineko portzentaje bat jasotzen du; portzentaje horrek ez du prezioa handitzen.

2017ko abenduaren 31ra arte, guztira 10,64 milioi euro jaso ditu, GHaren fasekako honako xehetasun hauen arabera:

| Aldi baterako enpresa-elkarteen lurzatie salmentarengatik sozietate kudeatzaile- | Zenbatekoa |
|--|-------------------|
| 1. fasea | 488.180 |
| 2. fasea | 5.350.995 |
| 3. fasea | 4.798.147 |
| 4. fasea | 0 |
| Guztira | 10.637.322 |

Jasotako zenbatekoek honako aldaketa hauek izan dituzte:

- 1. fasearen merkaturatzerako, salmenta-prezioaren ehuneko bat ezartzen da.
- 2. fasearen merkaturatzerako: Salmenta-prezioaren ehuneko bat gehi eraikinek okupatutako orubearen m² bakoitzeko 77,41 euro; igoeraren zenbateko horren justifikazioa desjabetzeen kostuaren igoera izan da.
- 3. faserako, ehuneko bosteko portzentajea finkatzen da; portzentaje hori 2007tik ehuneko 10era igo da.

3. faseari buruzko salerosketa-kontratuen lagin bat aztertu dugu, eta ondorioa da sozietate kudeatzaileak jasotako zenbatekoek aldi baterako enpresa-elkartearekin sinatutako kontratuan ezarritako portzentajei erantzuten dietela.

Ez dago jasota aldi baterako enpresa-elkarteak errentan emandako higiezin zerrenda³

Hogeita hamahirugarrena. Gainera, 3. fase honetarako, sozietateak, aldi baterako enpresa-elkarterekin sinatutako adjudikazio-kontratuari jarraituz, azken horretatik 15 milioi euroko kanona jasoko zuen guztira; kanon hori urtero-urtero sortuko da, 1,5 milioi euroko zenbatekoarekin, eta hamar urte iraunen du —hau da, 2015era arte—. Urteko kanon hori KPlaren aldaketaren arabera gaurkotuko da.

2012ko abenduaren 31n, ordea, adjudikazio-kontratuaren gaurkotze bat sinatu zen; horretan, aldeek adosten dute 2013tik 2015era kanonaren KPlaren araberako gaurkotzerik ez egitea; bestela ere, etorkizuneko kanonetarako oinarri gisa, 2012ko kanona hartuko da, eta une bakoitzari dagokion BEZa aplikatuko zaio. Gainera, aldaketa horretan, ezartzen da ezen 2012tik aurrera, aldi baterako enpresa-elkartearen mugaeguneratutako zor garbiari urteko ehuneko bosteko interes nominalak aplikatuko zaizkiola, eta aldi baterako enpresa-elkarte horrek ordaintzeko dagoen zorraren gaineko behar adinako berme hipotekarioak entregatu beharko ditu. Ez dago berriaz jasota berme horien entregatzea bete izana.

2017ko abenduaren 31n, sortutako kanona (BEZa barne) 19,58 milioikoa da; zenbateko horretatik, 8,79 milioi kobratzeko daude oraindik, horren barne dela hueneko bosteko urteko interes nominala.

Horrenbestez, aldi baterako enpresa-elkarteak ez du bete kanon horretatik ordaintzeke dauden urteko ordainketei buruz kontratuan jasotako klausula.

Hogeita hamalaugarrena. Sozietate kudeatzaile horien⁴ urteko kontuei buruz aipagarri diren alderdi gisa, honako hauek nabarmendu behar ditugu:

- Ekitaldiko emaitza negatibo metatuak 1995etik 2013ra 1,45 milioi eurokoak dira.
- Kapital-gehikuntzak. Hainbat kapital-eragiketen bitartez —1996tik 2007ra egin ziren—, zeinetara bazkide pribatuak ez baitziren aurkeztu, TTCP SA eta CPT SA sozietateek 15,67 milioi handitu zuten beren kapital soziala, oso-osorik foru sektore publikoak izenpetu eta ordainduta-koa.
- 2010ean, CTP SA sozietatearen azken ekitaldian, haren batez besteko enplegatutako kopurua lau langilerena zen; 2013an, ANL SAUren azken ekitaldian, 5,75 langile ziren.
- 1995etik 2013ra, sozietate kudeatzaileak guztira 8,10 milioi jaso ditu Nafarroako Gobernutik ustiaketarako diru-laguntzen kontzeptuan; nabarmentzekoa da desjabetzeen gastuaren igoera finantzatzeko lau milioiko diru-laguntza bat eman dela.
- 1993tik, Nafarroako Gobernutik kapitaleko diru-laguntza gisa, 1,41 milioi jaso dira guztira, funtsean desjabetzeak finantzatzeko.
- CPEN bazkide bakarraren ekarpenak 2,10 milioikoak izan dira; funtsean, 2012an egin dira, aurreko ekitaldietako galerak konpentsatzeko.

³ Paragrafo hau aurkeztutako alegazioen arabera aldatu da.

⁴ Lehen aipatu den bezala, 1995etik 2013ra sozietate kudeatzailearen jarduera eskusiboa GHa kudeatzea izan da. Azken urte horretatik aurrera, jarduera hori beste helburu sozial zabalago batzuetan sartzen da.

- Nasuvinsa sozietateak Nafarroako Gobernuarengandik 51,36 milioiko diru-laguntza arrunta jaso du, 5/2017 Foru Legearen babesean. Foru lege horren xedea zen kreditu berezia ematea *“Transferentzia arruntak Nasuvinsari. Garraioaren Hiriaren gaineko epaia”* izeneko partidarako, garraioaren hiria handitzeko desjabetzeen zenbatekoaren gehikuntza finantzatzeko.

- Sozietate kudeatzaileak aldi baterako enpresa-elkartearengandik eskuratutako ondasunen (ibilgailu astunen eta salgai arriskutsuen aparkalekuari eta bulegoetarako bi erakini dagozkie) 2011ko kontabilitate-balioa hurrengo taulan ematen duguna da:

| Aldi baterako enpresa-elkartearengandik eskuratutako higiezin-inbertsioak | Guztira |
|---|------------------|
| Ibilgailu astunen aparkalekua, 1. fasea | 1.274.203 |
| Ibilgailu astunen aparkalekua, 3. fasea | 4.017.596 |
| Bulegoak-Oriz eraikina | 1.138.198 |
| Bulegoak-Alaiz eraikina (zati bat) | 584.626 |
| Guztira | 7.014.623 |

Hogeita hamabosgarrena. 1995etik, sozietate kudeatzaileak enpresa publikoaren izaera hartu zuen; haren urteko kontuak Nafarroako Kontu Orokorretan sartu ziren. Oro har, 1996tik urteko kontu horiekin batera aurkezten diren auditoria-txostenak aldekoak dira edo salbuespen batzuk dauzkate, funtsean desjabetze-prozesutik heldutako zalantzetatik.

Nasuvinsa sozietatearen 2014tik 2016ra bitarteko ekitaldietako urteko kontuen oroitidazkietan, kontingentzien apartatuaren barruan, Garraioaren Hiriaren lursailen besterentze-prozesuan izandako gertakari judizial nagusien deskribapen bat ematen da, eta honako iruzkin honekin amaitzen da:

“Nafarroako Gobernuak eta Terminal de Transportes sozietateak 1993ko Lankidetzaz Hitzarmenean lurzorua eskuratzeari begira hartutako konpromisoan oinarrituta, Nafarroako Gobernuak, 2015eko martxoaren 18an, erabaki zuen *“Adieraztea Nafarroako Gobernuak 1993ko urriaren 29ko Lankidetzaz Hitzarmenean hartutako konpromisoei eusteko borondatea duela, eta Nasuvinsari sostengua ematen jarraitu nahi duela Garraioaren Hiriaren garapenean, bereziki lursailak eskuratzeko behar diren zenbatekoei dagokienez”*. Horren aurrean, sozietateak ez duenez inongo ondare-galerarik jasoko auzi horien ondorioz, zeren eta Nafarroako Gobernuak izanen baita desjabetutako lursailen prezio-igoera bere gain hartu duena, egoerari buruzko balantzean ez da inongo zenbatekorik kontabilizatu.”

IV.6. GARRAIOAREN HIRIAREN URBANIZAZIORAKO, USTIATZERAKO ETA MERKATURATZERAKO KONTRATUAK

Hogeita hamaseigarrena. GHan ezarritako kudeaketa-eredua, zeina oinarritzen baita sozietate kudeatzaileak eraikinak eta nabeak urbanizatu eta eraikitzeke obren eta proiektuaren arrakasta lortzeko egin beharreko ustiaketa- eta merkaturatze-eragiketen kanpoko kontratazioan.

Bi adjudikazio-prozesu egin dira jada: bata 1. eta 2. faseei dagokiena eta bestea, berriz, GHaren 3. faserako.

Hogeita hamazazpigarrena. Bi kontratuen alderdi komun gisa, honako hauek aipatu behar ditugu:

- Kontratazio-prozesuen oinarri arautzaileak sozietate kudeatzaileak onesten ditu.
- Aurkeztutako eskaintzak kasuko udalez gaindiko plan sektorialen zehaztapenei egokitu behar zaizkie, baina inplizituki haien hobekuntzak edo aldaerak ere onartzen dira.
- Bi hautapen-prozesuetatik oinarri arautzaileek bakarrean ere ez dute zenbatesten GHaren ustiaketaekin lortzea espero den negozio-bolumena.
- Aldi baterako enpresa-elkarte berari adjudikatu zaizkio, bera baita bi prozeduretan eskaintza aurkeztu duen bakarra, nahiz eta prozedura horien publikitatea egin zen.

- “Giltza eskura” erako operaziotzat hartzen dira, eta adjudikazio-hartzaileak bere arrisku eta menturara hartzen ditu GHa garatu eta egiteko lanak.
- Aldi baterako enpresa-elkartek egin beharreko obra desberdinak gauzatzeko, sozietate kudeatzaileak —lursailen desjabetzearen onuradunak— adjudikazio-hartzaileari eskuratzen dizkio indarraldi mugatua duen azalera-eskubide bat eratuz.
- Adjudikazio-hartzaileak urbanizazio-lanen aurreproiektu bat aurkeztu beharko dio sozietate kudeatzaileari, onets dezan. Urbanizazio-lan horietan sistema orokorrak eta GHaren barneko sarbideak jasotzen dira.
- Kontratuek ez dituzte hartzen GHaren eremu fisikotik kanpo egin beharreko obra eta azpiegiturak.
- Adjudikazio-hartzailea lursail gordinen edo/eta eraikitakoen salmenta kudeatzeaz arduratzen da, bai eta, kasua bada, higiezin errentamenduaz ere.
- Salmentaren eta alokairuaren prezioak eta baldintza orokorrak kontratuan finkatzen dira; prezio horiek aldiro gaurkotzen dira. Sozietate kudeatzaileak salmenta horien portzentaje bat jasoko du.

Hogeita hemezortzigarrena. GHaren 1. eta 2. faseetarako kontratua. Kontratu hori dela eta, honako hauek nabarmendu behar dira:

- 1994ko martxoan, TTCP SA sozietate kudeatzaileak kontratuaren oinarri arautzaileak onetsi zituen. Une horretan eta adjudikazio-prozesu osoan sozietate horren kapital soziala guztiz pribatua da. Horrenbestez, ez zaio aplikatzen kontratazio administratiboaren arloko legeria publikoa.
- Hasiera batean, kontratuak 1. fasea hartzen du; gero, aldatu egiten da, 2. fasera zabalteko.
- Oinarriek eskaintzaileei uzten diete nabe-mota desberdinen m² bakoitzeko salmenta-prezioak finkatzea, erreferentzia gisa ezarri diren gehieneko balio batzuen barruan.
- Kontratazioa tokiko prentsan eta NAOn iragartzen da.
- Prozesura eskaintza bakarra aurkeztu zen, eta haren aldeko adjudikazioa egiten da.
- Eskaintza TTCP SA sozietateak aztertzen du, Audenasa enpresaren aholku teknikoarekin.
- Adjudikazio-hartzaileak aurkeztutako proposamenak onartzen diren aldaera batzuk badauzka; hori dela eta, GHaren udalez gaindiko plan sektorialaren aldaketa bat idatzi eta izapidetu behar da.
- Kontratua 1995eko ekainean sinatu zen.
- Eratutako azalera-eskubideak 2000ko abenduaren 31ra arteko indarraldia dauka.
- Sozietate kudeatzaileak salmenta-prezioaren ehuneko bat jasoko du.

Horrenbestez, GHaren 1. eta 2. faseetako urbanizazio-lanen eta ustiaketa kontratazio-prozedura garai hartan kapital guztiz pribatua zuen sozietate batek hasi eta adjudikatu zuen. Kontratazio-prozesuaren hasieraren berri NAOn eta tokiko prentsan eman zen.

Hogeita hemeretzigarrena. Hasierako kontratu hori 1999ko, 2000ko eta 2002ko ekitaldietan aldatu zen; honako hau nabarmendu beharra dago:

- 1999an:
 - a) Sozietate kudeatzaileak aldi baterako enpresa-elkarteari bulegoetarako bi erakin erosiko dizkio, bai eta ibilgailu astunetarako aparkaleku bat ere.
 - b) Erreserbako eremua edo GHaren 2. fasea garatzea baimentzen da, 1. faseko tipologia eta erabilera berdinean eta salmenta-prezio batzuen zehaztapenari lotuta.
- 2000n, azalera-eskubidea 2003ko abenduaren 31ra arte luzatu zen, 2. faseko lursailak barne.

- 2002ko aldaketan, nabeen eta eraikinen salmenta-prezioaren igoera bat baimendu zen —60 euro/m², euri-urak kanporatzeko lanak egiteko eta desjabetzeen gastua handitzeko—, eta beste salmenta-prezioetan beste partaidetza bat finkatu zen sozietate kudeatzailearentzat: salmentaren ehuneko bat gehi 77,41 euro eraikinek okupatutako orubearen metro koadro bakoitzeko.

Berrogeigarrena. Proiektua idatzi zuen arkitektoak eta aldi baterako enpresa-elkartearen obren zuzendariak GHaren 1. eta 2. faseetarako emandako ziurtagiriaren arabera, enpresa-elkarte horrek egindako obren zenbatekoa —BEZik gabe— 59,88 milioi eurokoa izan da, honako xehetasun hauen arabera:

| Aldi baterako enpresa-elkartearen inbertsioa GHaren faseak | Urbanizazioa (m ²) | Nabeak eraikitzea (m ²) | Eraikuntza Zerbitzuak (m ²) | Obren zenbateko osoa (euroak) |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| 1.a | 388.655 | 74.172 | 19.701 | 41.266.670 |
| 2.a | 219.708 | 59.212 | 4.166 | 18.610.340 |
| Guztira | 608.363 | 133.384 | 23.867 | 59.877.010 |

Urbanizazio-lanak, zehazki, 15,40 eta 5,02 milioi eurokoak izan ziren, hurrenez hurren; eraikuntza-lanak, berriz, 25,87 eta 13,59 milioi eurokoak, hurrenez hurren.

Berrogeita batgarrena. 2. fasearen kontratazio-prozesuari dagokionez, honako hau esan behar dugu:

- CTP SA sozietate publikoak 2005eko martxoan lehiaketa baterako deia egin zuen GHaren 3. faseko urbanizazio-, merkaturatze- eta ustiatze-lanak adjudikatzeko; bilkura horretan, halaber, haren oinarri arautzaileak onetsi ziren.

Kontratu horren lizitazioaren eta izapidetzearen unean aplikatzekoa den araudia ekainaren 16ko 10/1998 Foru Legea da, Nafarroako Administrazio Publikoen kontratuei buruzkoa. Zehazki, honako hau dio 1.4 artikulua:

“Administrazio batek zuzenean zein zeharka merkataritza sozietate bateko kapitalaren gehingoan parte hartzen baldin badu, merkataritza sozietate hori kontratuak sinatzean publikotasun, konkurrentzia, gardentasun eta objektibotasun printzipioei egokitu beharko zaie, egin beharreko eragiketaren izaera printzipio horiekin bateraezina denean izan ezik”.

- Lehiaketaren prestaketa aholkularitza-enpresa bati enkargatu zion CTP SA sozietateak; enpresa haren lanak honako hauek dira, funtsean: oinarrien plegua prestatzea, lehiaketara aurkezteko balizko izangaien hautaketa egitea eta proiektuaren prestaketa publikoa.

- Kontratazio-organo gisa, CTP Saren administrazio-kontseiluak jardunen du, eta hark izendatutako mahaikideak dituen kontratazio-mahaia eratuko da.

- Kontraturako zenbatetsi den balioa. Oinarriekin batera ez da ageri kontratuaren balio zenbatetsirik, GHaren ustiatetarekin lortzea espero den negozio-bolumenari buruzkorik. Halaber, aurreikusten da adjudikazio-hartzaileak 15 milioi euroko gutxieneko kanon bat ordaindu beharko duela, eta hori urtean behin sortuko dela, 10 urtez.

- Epea. Obren exekuziorako hainbat epe partzial aurreikusten dira. Halaber, aipatzen da azalera-eskubideak 15 urteko indarraldia duela, urbanizazio-proiektua onesten den unetik hasita.

- Adjudikazio-prozedura eta -sistema: irekia, lehiaketa bidez eta oinarrietan islatutako honako balorazio-irizpide hauek aplikatuz:

| Balorazio-irizpideak | Ehunekoak |
|-----------------------------|-----------|
| Ekonomikoak | 40 |
| Eskaintzaileari dagozkionak | 10 |
| Negozio-planari dagozkionak | 10 |
| Teknikariak | 40 |
| Guztira | 100 |

- Publizitatea. Nazioko eta erregioko prentsan argitaratzen da 2005eko martxoaren 11n. Iragarki horrek jasotzen du informazio-bilera bat eginen dela enpresa interesdunekin, 2005eko martxoaren 17an. Bilera horretara 19 enpresa joan ziren guztira. Iragarki horiek baino lehen, 2005eko urtarrilean, sustapen logistiko-industrial handien arloko zortzi enpresa garrantzitsuenei gonbita egin zitzaion, eta proiektuaren aurkezpena bai Madrilen, bai Iruñean egin zen.

- Lehiaketa dela-eta aipatu beharreko beste alderdi batzuk:

- a) Adjudikazio-hartzaileak zabalkuntzaren udalez gaindiko plan sektorialean aurreikusitako nabeen azalera guztiaren gutxienez ere ehuneko 20 errentamendu-araubidean ustiatzeko bete-beharra hartzen du.

- b) Eskaintzak, halaber, 3. eta 4. faseetako sistema orokor komunak deskribapena eta kostua jaso beharko ditu (hornikuntza, saneamendua, energia, komunikazioak, segurtasuna, bide orokorrak).

- c) Lizitatuzaileek beren eskaintzan ibilgailu astunetarako aparkaleku bat eraiki eta giltza eskura entregatzea jaso beharko dute (lehendik dagoenaren zabalkuntza).

- d) CTP SA berrerosteko konpromisoa. Azalera-eskubidearen iraupen-epa iraganda adjudikazio-hartzaileak besterendu gabeko ondasunak geratzen badira, CTP SA haiek erosteko aukeraz baliatu ahalko da adjudikazio-hartzaileak eskainitako prezio gaurkotuen arabera.

- Lehiaketara, azkenean, eskaintza bakarra aurkeztu zen; hain zuzen ere, GHaren 1. eta 2. faseetako obren adjudikazio-hartzailea izan zen aldi baterako enpresa-elkartearena.

- Kontratazio-mahaiak bi txosten tekniko eskatu zituen, aldi baterako enpresa-elkartearak aurkeztutako proposamena aztertzeko —hainbat aldaera edo hobekuntza jasotzen ditu—, eta txosten horietan ondorioztatzen da proposamena zabalkuntzarako udalez gaindiko plan sektorialaren zehaztapenetatik aldantzen dela; ez direla behar bezala justifikatzen 4. faseari egokitzeko zaizkion sistema orokorren kostuak; ez direla erantzen finantza-entitateen konpromisoak; aldi baterako enpresa-elkartearak baliabideak hartzea bermatzen duten finantza-entitateen konpromisoak ez direla erantzen, eta ontzat ematen dela CTP SA sozietateak besterendu gabeko ondasunen gaineko erosketa-aukeraz baliatuko dela behin azalera-eskubidearen indarraldia amaituta.

Eskaintza ekonomikoari dagokionez, 15 milioi euroko kanonaren zenbatekoa eta ordainketa oinarrien araberakoak dira; bestalde, CTP SAK egindako salmentengatik jaso beharreko portzentajea ehuneko bitik 2,5era igotzen da.

Dokumentazioan ez dago jasota aurkeztutako proposamenaren oinarrietan aurreikusitako balorazio-irizpideak egiazki aplikatu izana.

- Kontratazio-mahaiak, 2005eko ekainaren 23an egindako bilkuran, erabaki zuen kontratazio-organismoari aldi baterako enpresa-elkartearen aldeko “behin-behineko” adjudikazio-proposamen bat aurkeztea, eta behin betikorako, berriz, baldintza gisa ezartzea enpresa-elkartearak zenbait baldintza bete ditzala; horien artean dago zabalkuntzaren udalez gaindiko plan sektorialaren aldaketa baten erredakzioa, plan hori aurkeztutako proposamenari egokitzeko —aurkeztutako aldaerak onartzen baitira— eta 4. faseari egokitzeko zaizkion sistema orokorren kostua justifikatzeko. 2005eko ekainaren 27an, CTP SAREN administrazio-kontseiluak erabaki zuen aipatutako behin-behineko adjudikazioa egitea, behin betikorako baldintza gisa jarriz aurreko baldintzak onartzea eta betetzea.

- 2006ko otsailean, mahaiak behin betiko adjudikaziorako proposamena aurkeztu zuen txosten baten bitartez. Hartan, egiaztatzen da bete egin direla behin-behineko adjudikazioan jasotako betebeharrak. CTP SAREN administrazio-kontseiluaren 2006ko martxoaren 1eko bilkuran hartutako erabakiaren bidez, aipatutako lehiaketa aldi baterako enpresa-elkarteari adjudikatu zitzaion, eta kontratua 2006ko martxoaren 17an formalizatu zen.

Horrenbestez, kontratazio-prozedura publizitate-printzipioaren araberakoa izan da, bai eta aplikatzekoak diren gainerako oinarritzko printzipioen araberakoa ere. Gainera, une horretan enpresa publikoetan kudeatutako prozesuetan exigitzekoak ez diren izapide edo prozedurak aplikatu ziren: kontratazio-mahaiak, txosten teknikoak eta abar.

Berrogeita bigarrena. 3. faserako sinatutako kontratuari buruz, honako alderdi hauek aipatu behar ditugu:

- CTP SA sozietateak aldi baterako enpresa-elkartearen aldeko azalera-eskubide bat eratu zuen, 2021ko abenduaren 15era arteko indarraldiarekin.

- Aldi baterako enpresa-elkarteak CTP SAri 15 milioi euroko kanon bat ordainduko dio guztira. Kanon hori urtero 1,5 milioi eurokoa izanen da, KPlarekin gaurkotua, eta 10 urtez iraunen du.

- Aldi baterako enpresa-elkarteak konpromisoa hartzen du honako hauetarako: CTP SAren kontura egitea 4. faseari egoztekoak zaizkion sistema orokorren eraikuntza eta 3. fasean sartuta dagoen ibilgailu astunen aparkalekuaren zabaltzea, 2,2 eta 2,69 milioi euro ordainduta, hurrenez hurren.

- CTP SA sozietateak, lurzoruaren transmisioaren kontzeptuan, hura baloratuta dagoen salmenta-prezioaren ehuneko bosta jasoko du. Alokairuaren kasuan, "aurreko portzentaje hori bera entregatu beharko du adjudikazio-hartzaileak lurzoruaren lagapenaren eskritura emateko unean, salmenta-prezioa erreferentziatzat harturik".

- Aldi baterako enpresa-elkartearentzako kontrataziorako modalitate ekonomikoak malgutzen dira, eta aipatzen da errentamendu-araubidean ustiatuko dela udalez gaindiko plan sektorialean aurreikusitako nabeen azalera osoaren gutxienez ere ehuneko 20. Prezioetan jasota daude bai salmentako prezioak, bai alokairukoak ere.

- Nabeen edo lursailen ondoz ondoko esku-aldatzeetarako, lehenengo eskualdaketa egin eta hamar urtez, CTP SAren adostasuna beharko da alde zurretik.

2007an, 3. fasearen urbanizazio-lanei ekin zitzaizkien; obra horiek 2012ko uztailaren amaite ziren. Horren kostua 14,48 milioi euroa izan zen.

Berrogeita hirugarrena. Hasierako kontratu hori dela-eta aldaketak egin ziren 2007an eta 2012an.

- 2007ko apirilaren 24an, CTP SAren administrazio kontseiluak kontratuaren aldaketa bat onetsi zuen, eragiketaren oreka ekonomikoa berregiteko eta haren amaiera egokia segurtatzeko. Hura bi aldeen interesetan eragina duten bi inguruabar berrirekin justifikatu zen: erabaki judizialen ondorioz lursailen desjabetzearen kostua handitzea eta Eraikigintzaren Kode Tekniko berria 2006an indarrean sartzearekin eraikuntzaren kostuan gertatutako igoera garrantzitsua. Xede horrekin:

a) Salmenta- eta errentamendu-prezioak igo ziren.

b) CTP SAK salmenta-prezioetan duen partaidetza ehuneko bostetik ehuneko hamarrera igo zen.

c) CTP SAren alde zurretiko adostasuna lortzeko epea hamar urtetik bost urtera jaitsi zen ondoz ondoko eskualdatzeetan.

d) Ekipamendu Komunitarioaren eta arlo balioaniztunaren eraikigarritasuna handitu zen eremu logistikoko balioaniztunaren bulegoetako aprobetxamendu-galera konpentsatzeko.

- 2012ko abenduaren 31n, kontratuaren beste aldaketa bat sinatu zen, eta hura, oro har, krisi ekonomikoarengatik eta, bereziki, higiezinaren merkatuarekin justifikatu zen, bai eta kontratua gas-tuen eta diru-sarreraren, kobratzen eta ordainketen egutegi errealista bati egokitzeko beharrezkin ere. Hartara, besteak beste, honako erabaki hauek hartu ziren:

a) Kanonaren KPlaren araberrako gaurkotzea ez da 2013tik 2015era aplikatuko.

b) Bi aldeek konpromisoa hartzen dute saneamendu-obrai dagokien 684.000 euroko kopurua (BEZik gabe) proportzio berdinean finantzatzeko.

c) Mugaeguneratuta dauden eta exigitzekoak diren aurreko zorrei urtero ehuneko bosteko interes-sortzapena aplikatuko zaie.

d) Zenbait formularen bitartez bermatuko da sozietate kudeatzaileak aldi baterako enpresa-elkartearen zorrak kobratuko dituela.

Berrogeita laugarrena. Aztertutako dokumentazioaren arabera, aldi baterako enpresa-elkarteak 3. fasean egindako obren zenbatekoa 27,62 milioi eurokoa izan da, BEZik gabe; hona hemen xehetasunak:

| Aldi baterako enpresa-elkareren inbertsioa GHaren 3. fasean | Zenbatekoa (euroak, milioitan) |
|---|--------------------------------|
| Urbanizazioa | 14,48 |
| Eraikinak | 13,14 |
| Guztira | 27,62 |

Berrogeita bosgarrena. GHan instalatutako enpresek eskatutako azalerari erreparatuta, hurrengo taulak erakusten du, portzentajea, haiek fase bakoitzean izan duten batez besteko tamaina:

| Lurzatiak | Azaleran portzentajea | | |
|-----------|-------------------------|--|------------------------|
| | + 10.000 m ² | 4.000 eta 10000 m ² bitarte | - 4.000 m ² |
| 1. fasea | 49 | 23 | 28 |
| 2. fasea | 27 | 38 | 35 |
| 3. fasea | 88 | 7 | 5 |

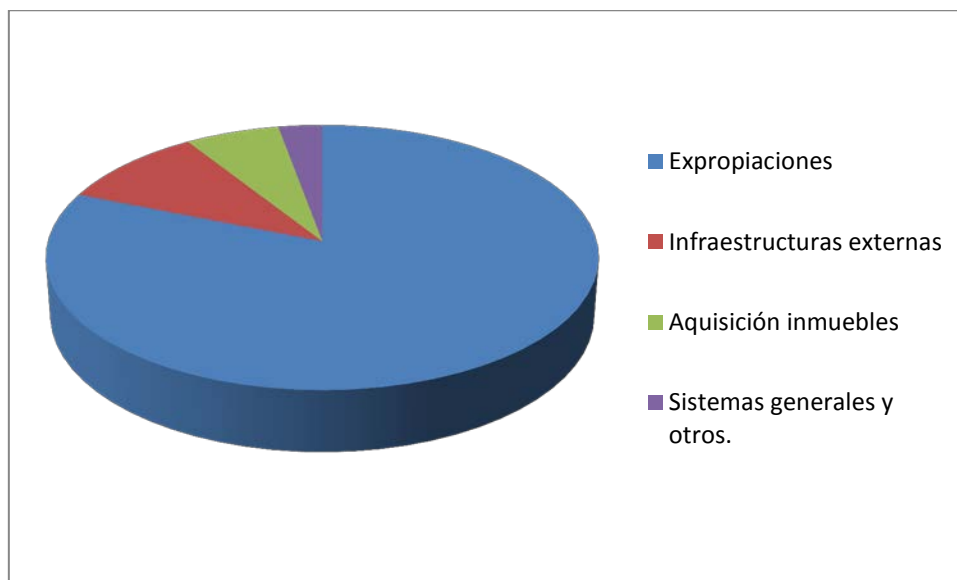
Ikusten denez, 3. fasean, okupatutako lurzati azalera nagusi dira 10.000 m²-tik gorako azalera dutenak.

IV.7. INBERTSIOAK ETA FINANTZAKETA PUBLIKOA GARRAIOAREN HIRIAN

Berrogeita seigarrena. Garraioaren Hiriaren proiektua oraindik ere amaitu gabe dago; hori dela eta, ezin dugu esan inbertsio publikoen amaierako zenbatekoa zein izan den, ez eta haren finantzaketa ere.

Berrogeita zazpigarrena. 2017ko abenduaren 31n, GHan egindako inbertsio publiko garrantzitsuak 113,29 milioi eurokoak izan dira, hurrengo taularen eta irudiaren arabera:

| GHko inbertsio publikoak | Komunak | 1. eta 2. faseak | 3. eta 4. faseak | Guztira |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Kanpoko azpiegiturak | 11.114.976 | | | 11.114.976 |
| Lursailen desjabetzea | | 17.472.452 | 74.413.752 | 91.886.204 |
| Zabalkuntzarako udalez gairdiko plan sektorialaren proiektua | | | 220.935 | 220.935 |
| Ibilgailu astunen aparkalekua | | 1.274.203 | 4.017.596 | 5.291.799 |
| Bulegoetarako eraikinak | | 1.722.824 | | 1.722.824 |
| Sistema orokorrak | | | 2.388.186 | 2.388.186 |
| Saneamendua eta hornidura | | | 342.000 | 342.000 |
| Gutxiengoan dauden bazkideen akzioak erostea | 135.225 | | | 135.225 |
| 4. faseko zelaitea (Nasuvinsa) | | | 185.293 | 185.293 |
| Guztizkoa 2017-12-31n | 11.250.201 | 20.469.479 | 81.567.762 | 113.287.442 |



Gutzizko zenbatekotik, nabarmendu behar dugu ehuneko 81 lurzorua desjabetzeen ordainketaren bitartez eskuratzeari dagokiola, eta ehuneko 10 Nafarroako Gobernuak zuzenean egindako kanpoko azpiegiturei dagokiela; ehuneko sei GHaren barruan sozietate kudeatzaileak eskuratutako higieziinei dagokie (eraikinak eta ibilgailu astunetarako aparkaleku bat), eta gainerakoa, funtsean sistema orokorretan egindako beste inbertsio batzuei dagokie.

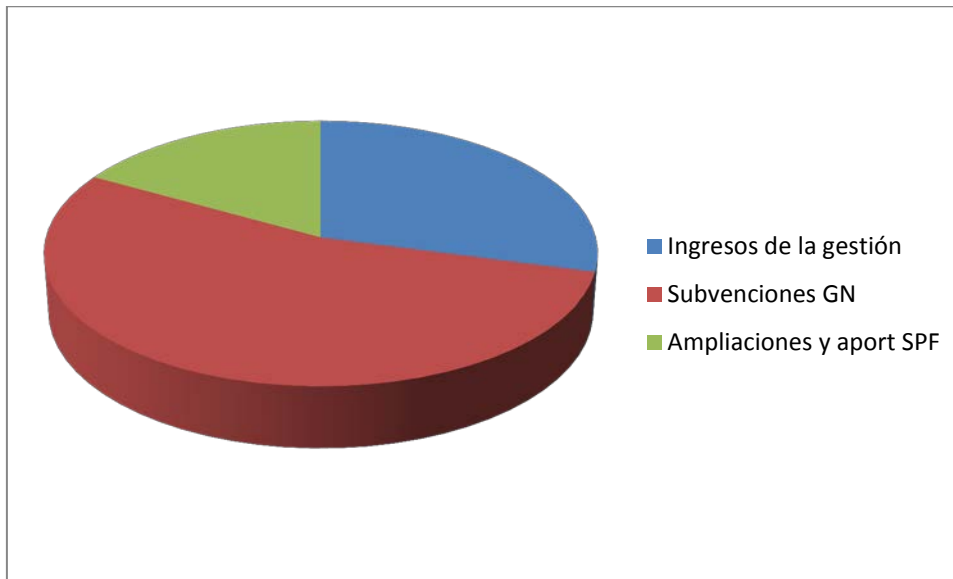
Faseei erreparatuta, 1.ak eta 2.ak inbertitutako guztiaren ehuneko 18 egiten dute; 3. eta 4. faseek, berriz, haren ehuneko 72 egiten dute. Faseen arteko balorazio hori bereziki desjabetzeen kostuak azaltzen du.

Berrogeita zortzigarrena. GHak zuzenean lortutako finantzaketa —zeina heldu baita sozietate kudeatzaileak bere jardueraren beraren eta Nafarroako Gobernuaren ekarpenen bidez lortutako diru-sarreretatik— 105,18 milioi eurokoa da, honako taula eta irudi honen arabera:

| GHaren finantzaketa | Komunak | 1. eta 2. faseak | 3. eta 4. faseak | Guztira |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| NGaren kapital-gehikuntzak | 15.670.139 | | | 15.670.139 |
| CPEN bazkidearen ekarpenak | 2.091.540 | | | 2.091.540 |
| NGaren diru-laguntza, 5/2017 FLaren kreditu bereziaz | | | 51.365.000 | 51.365.000 |
| NGaren kapitaleko diru-laguntzak ⁽¹⁾ | | 1.414.187 | | 1.414.187 |
| NGaren ustiatzerako diru-laguntzak ⁽¹⁾ | | 4.000.000 | | 4.000.000 |
| Lursailen salmenten gaineko portzentajearen diru-sarrerak | | 5.839.175 | 4.798.147 | 10.637.322 |
| Aldi baterako enpresa-elkarteak sortutako kanona ⁽²⁾ | | | 20.002.095 | 20.002.095 |
| Gutzizkoa 2017-12-31n | 17.761.679 | 11.253.362 | 76.165.242 | 105.180.283 |

⁽¹⁾ Berariaz bideratuak 1. faseko desjabetzeak finantzatzera

⁽²⁾ 2017ko abenduaren 31n, aldi baterako enpresa-elkartek 8,79 milioi euroko zorra dauka guztira kontzeptu horrengatik (BEZa barne)



Guztizko zenbateko horretatik, ehuneko 54 Nafarroako Gobernuak emandako diru-laguntzetatik etorri da; ehuneko 29 sozietate kudeatzailearen merkataritza-jardueratik etorri da, eta ehuneko 17, azkenik, Nafarroako Gobernuak ordaindutako kapital-gehikuntzetatik eta sozietate kudeatzailearen bazkide bakarraren ekarpenetatik (NEKP).

Halaber, aipatu beharra dago ezen 2007ko maiatzean, sozietate kudeatzaileak hiru kreditu formalizatu zituela IGHaren zabalkuntza partzialki finantzatzeko, 13 milioi euroko mugarekin eta 10 urteko indarraldiarekin. Gaur egun, kreditu-linea horiek deuseztatuta daude.

Berrogeita bederatzigarrena. Informazio-ondorioetarako, eta eskura dagoen dokumentazioari jarraituz, aldi baterako enpresa-elkarteak IGHan 2017. urtearen amaierara arte egindako inbertsioak guztira 87,50 milioi eurokoak dira; horietatik, ehuneko 40 urbanizazioari dagozkio eta ehuneko 60, berriz, nabeen eraikuntzari. Honako hauek dira haiei buruzko zehaztasunak, fasez fase (euroak, milioitan):

| Inbertsioa | 1. fasea | 2. fasea | 3. fasea |
|-------------------|----------|----------|----------|
| Urbanizazioa | 15,40 | 5,02 | 14,48 |
| Nabeak eraikitzea | 25,87 | 13,59 | 13,14 |
| Guztira | 41,27 | 18,61 | 27,62 |

Ez dago jasota aldi baterako enpresa-elkarteak GHa kudeatu dituen ekitaldietan lortu dituen emaitza ekonomikoari buruzko informaziorik.

IV.8. GARRAIOAREN HIRIAREN 4. FASEAREN GARAPENA

Berrogeita hamargarrena. Hasiera batean, fase horren lehentasunezko helburua zen —hala jasota zegoen 2004an onetsitako zabalkuntzarako udalez gaindiko plan sektorialean— trenbide-garraioan intermodalitatea lortzea, RENFEren sarearekiko zuzeneko konexiorako trenbide-adar baten bitartez, Noingo zentro logistikoarekin lotuta. Aipatutako udalez gaindiko plan sektorialaren testu bateginari jarraituz, fase horren azalera 382.738 m²-koa da, eta honako taula honetan islatzen diren eremu desberdinetan xehakutzen da:

| GHaren 4.a. fasea/azalera (m ²) | 4. fasea |
|---|----------|
| Bideak eta azpiegiturak | 76.682 |
| Berdeguneak | 76.348 |
| Zuzkiduretarako gunek | 13.055 |
| Plataforma intermodala | 65.648 |
| Gune intermodaleko nabeak | 53.181 |
| Eraikin atxikietan egindako nabeak | 97.824 |
| Zabalkuntzaren azalera, guztira | 382.738 |
| Azalera eraikia, guztira | 161.461 |

Azalera horretatik, ehuneko 31 inguru intermodalitatearekin lotuta dago.

4. faserako lursailen desjabetzearen kostua 25 milioi euro ingurukoa da.

Berrogeita hamaikagarrena. Ondoren –2010ean– egin ziren bideragarritasun-azterlanek, epe ertainean, baztertu egiten dute GHak trenbide-sarearekiko zuzeneko sarbidea izatea, bai kostu handiarengatik, bai bere eremu fisikoan 750 m-tik gorako luzera duten trenbideak edukitzeko ezintasunarengatik eta eskaera errearen bolumenari buruzko zalantzaengatik ere. Planteatzen den aukerako helburua da Garraioaren Hiriaren eta Noingo Zentro Logistikoaren (RENFE) arteko ahal den eta osagarritasun handiena lortzea.

Berrogeita hamabigarrena. Gaur egun, aipatutako bideragarritasun-azterlanaren arabera, Nasuvinsa planteatzen ari da Nafarroako Gobernuak 2017ko irailean zabalkuntzarako aurkeztu zuen udalez gaindiko plan sektorialaren beste aldaketa bat egitea. Aldaketa horretan aurreikusitena da ukitutako lursailaren erabileretan aldaketa bat egitea —zabaltzen da, garraioak eta logistikak berezko dituenetara ez ezik, beste edozein erabilera industrialera ere—, eta Nasuvinsak zuzenean hartzen ditu bere gain lurzorua urbanizatzeko eta merkaturatzeko lanak. Nasuvinsa sozietateak lursailen ehuneko 100 gordetzen du.

Berrogeita hamahirugarrena. 2017ko abenduaren 31n, Nasuvinsak guztira 185.293 euro inbertitu ditu urbanizazio-lan horietan, funtsean lurzorua zelaitzeko jarduketetan.

IV.9. GARRAIOAREN HIRIAREN OKUPAZIO-MAILA

Berrogeita hamalagarrena. GHaren 1. eta 2. faseak guztiz okupatuta daude. Ondorio gisa, esan dezakegu bi fase horiek merkataritzaren ikuspuntutik arrakasta bat izan zirela, garraioarekin eta logistikarekin lotutako zerbitzuetarako okupazioari begiratuta.

Berrogeita hamabosgarrena. GHaren zabalkuntzaren garapenaren hasiera —funtsean, 3. fasean zentratua— denboran bat dator krisi ekonomikoarekin, eta horrek eragin oso zuzena izan zuen okupazioan, eskaria nabarmen jaitsi zelako.

Horren guztiaren emaitza da 3. fase horren okupazio maila ehuneko 54aren ingurukoa dela. Gaur egun, Nasuvinsak lursailen ehuneko 46ari eusten dio.

4. fasea oraindik ere behin betiko egituratzeko eta diseinatzeko fasean dago. Nabarmendu behar dugu lursail horiek hobekien aztertu eta baloratutako artean daudela Iruñerriko Mankomunitateak hondakin organikoak eta ontziak tratatzeko planta bat instalatzeko aukerari begira.

Berrogeita hamaseigarrena. Zerbitzu osagarrietarako —bulegoak— zuzkitu ziren lau eraikinetatik, hiru gaur egun erabilerarik gabe daude eta bat ehuneko 50ean okupatuta dago.

Halaber, nabarmendu beharra daukagu ibilgailu astunen eta salgai arriskutsuen aparkalekua-
ren garrantzia, 54.700 m²-ko zabalera baitu —eragina du bai 1. fasean, bai 3.ean—; 475 toki
daude guztira.

Berrogeita hamazazpigarrena. Ez dago jasota Garraioaren Hirian instalatutako enpresen ko-
puruari buruzko azterlanik edo jarraipenik egin denik. Egunkarietako albisteen arabera, 130 en-
presa inguru ezarri dira, eta 2.500 langileri eman diete lana.

IV.10. GOMENDIOAK

Egindako lanetik, honako gomendio hauek nabarmendu nahi ditugu:

- *Tamaina eta baliabide publikoen bolumen hori duen azpiegitura orok guztiz babestuta eta planifikatuta egon behar du, eta ase beharreko beharrezane, garapen, faseei eta bideragarritasun-planei buruzko azterlanak eduki behar ditu, errentagarritasuna ikuspuntu ekonomikotik zein sozialetik aztertze.*

- *Sortutako informazio guztia egoki artxibatzea, haren erantzukizuna duen entitatearen alda-
ketak zein diren ere.*

- *Desjabetze-prozesuetan, ahaleginak egitea prezioak Administrazioaren prezio-orrian finka-
tzeko, termino errealista eta denboran eman diren pronuntziamentu judizialekin bat datozenen-
tan.*

- *Obren gaineko eta adjudikazio-hartzailearen kudeaketaren gaineko kontrola hobetzea, ja-
rraipen eraginkorragoa egiteko, dagokion kontratuko terminoen arabera.*

- *Aldi baterako enpresa-elkarteari 3. fasean sinatutako alokairu-kontratuak eskatzea⁵.*

- *Egiazki eta behar beste bermatzea aldi baterako enpresa-elkarteak ordaintzeke dauden
zorrek kobratuko dituela.*

- *Garraioaren Hiriaren 4. fasearen behin betiko egituratzea amaitzea, hari errentagarritasuna
ateratze aldera.*

- *3. fasearen azalera-eskubidearen indarraldia amaitzen denean, aztertzea arrazoizkoa ote
den erosketa-aukera aplikatzea, kasua bada, adjudikazio-hartzaileak besterentzeke dituen on-
dasunei.*

Ignacio Cabeza del Salvador auditorea arduratu da lan honetaz, eta hark proposatuta eman
da txosten hau, indarrean dagoen araudiak aurreikusitako izapideak bete ondoren.

Iruñean, 2018ko ekainaren 1ean
Lehendakaria: Asunción Olaechea Estanga

⁵ Aurkeztu diren alegazioen arabera aldatutako gomendia.

BEHIN-BEHINEKO TXOSTENARI AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK**NASUVINSA - NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA SA**

Iruñerriko Garraioaren Hiriri buruz Kontuen Ganberak egindako txostenari buruzko argipenak

Txostenaren amaieran, 4. fasearen garapenari buruz ari dela, aipatzen da Nasuvinsa planteatzen ari dela udalez gaindiko plan sektoriala berriz aldatzea, eta aldaketa hori 2017ko irailean hasia dela eta aurreikusitako erabilerak zabaltzea jasotzen duela.

Egia da udalez gaindiko plan sektorialaren aldaketa-proposamenean parte hartzeko prozesua egin zela. Honako helburu hauek zituen:

- a) Aurreikusitako erabilerak zabaltzea
- b) 4. fasean aurreikusitako antolamendua aldatzea, hasieran aurreikusitakoa baino tamaina handiagoko lurzati plano bat definituz.

Parte hartzeko prozesuan aurkeztutako ekarpenak izan ziren soilik udalez gaindiko plan sektorialean une horretara arte aurreikusitako erabilerei eustea planteatzen zutenak.

Hori guztia dela eta, segurua da Nasuvinsak jarraituko duela hura aldatzen, planteatutako antolamenduari dagokionez, horrekin eremuaren etorkizuna bideragarriago egiteko, eta aurreikusitako erabilerak zabaltzeko aukerari buruz erabaki beharko du. Gaur egun, erabaki hori hartu gabe dago oraindik.

Iruñean, 2018ko maiatzaren 30ean

Jose M^a Aierdi Fernandez de Barrena, Nasuvinsako zuzendari-kudeatzailea

NAFARROAKO GOBERNUKO SUSTAPENEN KONTSEILARI OHIA

Luis Zarraluqui Ortigosa jaunak, Nafarroako Gobernuko Sustapeneko kontseilari ohia denak, honako alegazio hauek aurkeztu ditu Iruñerriko Garraioaren Hiriri buruzko behin-behineko fiskalizazio-txostena (1991-2017) dela eta:

1. 19. ondorioa dela eta, iradokitzen dugu, egoera hobeki uler dadin, hirugarren lerrokadan honako eduki hau gehitzea:

Nafarroako Gobernuaren erabakia, 2015eko martxoaren 18koa, zeinak adierazten baitu Nafarroako Gobernuak eutsi nahi diela aurreko hitzarmenean hartutako konpromisoei eta Nasuvinsari sostengua ematen jarraitu nahi diela GHaren garapenean, bereziki lursailak eskuratzeko zenbatekoei dagokienez. Erabaki hori hartu zen sozietate publiko hori babesteko —azken batean, GHaren garapenerako eta kudeaketarako aurrez sortutako beste sozietate batzuen eskubideen jaraunlea zen— desjabetzeen prezioari buruzko auzi judizialerako balizko kontrako epai baten aurrean —une horretan auzi horiek erabakitzeke zeuden—, horrekin bideragarritasuna bermatuz.

2. 32. ondorioaren azken paragrafoa. Baieztatzen da sozietate kudeatzaileak ez duela jasotzen alokairurako nabeen dagozkien diru-sarreraren portzentaje bat, eta baieztatzen da hori aldi baterako enpresa-elkartearekin sinatutako kontratuaren ez-betetze bat dela.

Kontratu hori ez daukadan arren, eta horregatik ezin dut dokumentu bidez jaso, badakit emakidatunak ez zuela baieztatu den kontratu betebeharrak; hori dela eta, ez ginateke egonen ez-betetze baten aurrean, txostenak nabarmentzen duenez. Hori dela eta, uste dut ondorioetan ageri den iruzkin hori ez dela zuzena eta kendu egin beharko litzatekeela.

3. 33. ondorioa. Bigarren paragrafoaren azken esaldian honako hau esaten da: “Ez dago berriaz jasota berme horien entregatzea bete izana”. Hori aipatzen da ordaintzeko dagoen zorra estaltzeko behar adinako berme hipotekarioei dagokienez.

Aurreko kasuan bezala, gogoan dut hirugarren faseko lurzati baten azalera-eskubidea entregatzea sinatu zela, salerosketa moduan, garai hartan aldi baterako enpresa-elkarteak Nasuvinsarekin zeukan zorra deuseztatzeko. Salerosketa hori segur aski 2014. urtean zehar egin zen, baina gai hori ez daukat dokumentu bidez jasota.

2015ean zehar, eta batez ere 2015eko ekainetik aurrera, hilabete hartan utzi bainuen kontseilari kargua, ez dakit lurzoruaren beste eskuratzetik izan den aldi baterako enpresa-elkarteak kanonaren ordainketan metatutako zorrak konpentsatzeko.

Gainera, nire ustez aipatutako azalera-eskubidea entregatu zela egiaztatzekotan, agian ondorioaren hirugarren paragrafoan kobratzeke ageri den kopuruaren zenbatekoa doitu beharko litzateke.

4. Lehenengo gomendia (lehenengo buleta):

Gutziz ados nago hain agerikoa den gomendioarekin. Halere, uste dut ezin dela hirugarren gomendiotik bereizi (hirugarren buleta). Nire ustez, epaitegiek desjabetzerako finkatutako balioa aurreikus-ten ezinezkoa zen, eta produktuen amaierako prezioan izan zuen ondorioari begira —lurzatieta nahiz nabeetan— GHaren beraren sustapenaren oinarrian dagoen prezio-atalasetik gora dago. Hori dela eta, nire iradokizuna da gomendio hori zabal dadila, lehenengo gomendio horri honako eduki hau duen pa-
ragrafo bat gehituz:

Arreta berezia eduki beharko da lurzoruaren kostuari buruzko aurreikuspenetan, horrek gero ope-
razio horien bideragarritasunean izan dezakeen eraginarengatik.

5. Hirugarren gomendioaren amaieran (hirugarren buleta) paragrafo bat gehitzea:

Prezio-orrietan desjabetzearen prezioa finkatzerakoan, lurzoru lortzeko sistema horretara joz gero, kontuan hartuko dira lursailen merkatuari eta inguruan egon daitezkeen sustapen pribatuetako eraikuntzaren kostuei hobekien doitzen zaizkion hipotesiak eta parametroak.

6. Bosgarren gomendia (bosgarren buleta). Paragrafoaren bigarren esaldian aipatzen denari dagokionez, “eta”-ren ondoren, litekeena da ezabatu behar izatea, idazki honen bigarren alegazioan aipatutakoarengatik.

7. Seigarren gomendia (seigarren buleta). Egiaztatzen bada 3. alegazioan aipatu dudan ordain-
keta, ulertzen dut ordaintzeke dauden kopuruaren ordainketa “bermatzeko” modu bat izanen litzatekeela azalera-eskubidea berriz ere saltzea; honezkero eginga behar zuen horrek. Hori dela eta, nire proposa-
mena da gomendio hori berriz idaztea, honela edo antzeko moduren batera:

Aldi baterako enpresa-elkarteak ordaintzeke dituen zorrak deuseztatzea, dagokion azalera-
eskubidea entregatuz, haren salerosketa kontratu baten bitartez. Formula hori etorkizunean errepika-
tzea, aldizka.

2018-05-30

Luis Zarraluqui Ortigosa

SANCO-GM ALDI BATERAKO ENPRESA-ELKARTEA

Ángel-María García Clavijo Nafarroan Kontuen Ganberaren aurrean agertu eta egokien den moduan honako hau adierazten dut:

1.- Nafarroako Kontuen Ganberaren 2018ko maiatzaren 18ko ebazpena aipatzen da; haren bidez, erabaki zen Sanco-GM aldi baterako enpresa-elkarteari helaraztea “Iruñerriko Garraioaren Hiriari buruzko behin-behineko txostena (1991-2017)”, auditore Ignacio Cabeza del Salvador jaunak proposatuta eman dena; eta gure aldi baterako enpresa-elkarteari alegazioak aurkezteko izapidea eskaintzen zaio. Izapide horretarako epea maiatzaren 30ean amaitzen da.

II.- Ezer baino lehen, eta orokorrean, aldi baterako enpresa-elkarte honek azpimarratu nahi du nolako seriotasunez eta zorrotasunez ekin dion Kontuen Ganberak aipatutako behin-behineko txostena egiteari, eta haren gogoetetako bakarrean ere zalantzan ez jartzea Sanco-GM enpresa-elkarteari jokoaren seriotasuna eta zorrotasuna, Iruñeko Garraioaren Hiria izenaz ezagutzen denaren lehenengo eta bigarren faseen hasierako adjudikaziotik hasi eta gaur arte.

III.- Hala eta guztiz ere, alegazioak aurkezteko emandako epearen laburrak eta idazki honen helburuak berak edukia luzeagoa izatea eta dokumentu gehiago edukitzea —eta operazioa ongi bukatzeko gainditu behar izan diren eta oraindik ere gainditu behar diren zailtasunen erreferentzia xeheagoak ematea— eragozten eta galarazten duten arren, Sanco-GM enpresa-elkarteak gogoeta orokor bat egin nahi du Garraioaren Hiriaren proiektuari buruz, eta zehaztuz zehatzago batzuk, berriz, idatzi den txostenean jasotako iritzi batzuei buruz.

IV.- Gogoeta orokor gisa, aldi baterako enpresa-elkarte honek esan beharra dauka Iruñeko Garraioaren Hiria sortu zela eta kudeatu izan dela Iruñerriko garraioaren eta logistikaren sektorerako proiektu estrategiko baten gisara, eta Nafarroako Gobernuak zuzenean kontrolatu izan duela tresna izateko sozietate publiko baten bitartez: hasiera batean Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona SA eta gaur egun, sozietate-aldaketa batzuen ondoren, Nasuvinsa. Aipatutako kontrol publikoa, salmenta-prezioen mugatzea, Nafarroako Gobernuak tasatuak baitira, eta adjudikazio-hartzaileari exigitu zaizkion kalitate-estandar jasoak direla eta, Sanco-GM aldi baterako enpresa-elkarteari jarduketan beti alde aurreko baimena behar izan da proiektuaren exekuzioarekin zerikusia zuten erabaki guztietarako. Gogoeta orokor horretan oinarrituta, nabarmendu beharra dago, azkenik, 1991tik ez dela inongo irregularitasunik detektatu aldi baterako enpresa-elkarteari kudeaketa ekonomikoan, haren gardentasuna auzitan jar dezakeena edo Nafarroako Gobernuak ezarritakoez eta sustatutakoez bestelako kanpoko interesen esku-sartzea izateari buruzko zalantza elika dezakeena; eta Garraioaren Hiriaren hirugarren fasean aldi baterako enpresa-elkarteari sortu diren arazo finantzarioek, Nasuvinsan eragina izan dutenek, gure aldi baterako enpresa-elkarteari kanpoko jatorri ezagun bat izan dutela: 2007an hasi zen enpresa-krisi orokorra. Izan ere, krisi horrek eragin garrantzitsua izan du garraioaren eta logistikaren sektorean, eta eragin oso larria higiezinaren sektorean; eta horrek guztiak —ustekabekoa eta tamaina handikoa izan baita— muturreko aldaketa bat ekarri du kasuko inguruabarretan, hain zuzen ere Garraioaren Hiriaren hirugarren fasearen garapen-oinarriak ezartzeko garaian.

V.- Aurreko gogoeta orokor hori eginda, komeni da honako alegazio hauek egitea behin-behineko txostenean jasotako ondorio eta gomendioei buruz:

1.a. Errentamenduan dauden nabeak.

32. ondorioa eta bosgarren gomendioa direla eta, esan behar dugu Sanco-GM ez dagoela ados txostenean aipatutako kontratuaren ez-betetzeari buruzko salaketarekin.

Hirugarren fasearen adjudikazio-kontratuan, hirugarren klausulan, adjudikazio-hartzaileari ezarri zitzaion udalez gaindiko plan sektorialean aurreikusitako nabeen guztizko azaleraren % 20 errentamendu-araubidean ustiatzea. Gaur egun, udalez gaindiko plan sektorialean aurreikusitako lurzatiei 386.613,33 metro koadroetatik 71.513,75 metro koadro errentan emanda daude, eta hori guztizkoaren % 18,643 da (eta saldutako azalera osoaren % 30,173, azalera oso hori 237.010,56 m koadrokoa baita); hori dela eta, portzentaje berari eutsiz gero, errentan emandako azalera azkenean konprometitutako proportzioa gainditu ahalko du. Iruñerriko Garraio Hiriaren 3. fasean besterentzeko modukoak diren lurzatiei zerranda duen orria gehitu dugu.

Ez dago berriazko kontratu-betebehar gisa jasota Nasuvinsari entregatzea errentan emandako higiezin zerrenda; hori dela eta, ezin da ondorioztatu puntu horren inongo ez-beteterik izan denik. Hala eta guztiz ere, Garraioaren Hirian errentan emandako nabeen zerrenda gehitu dugu.

Errentan emanda dauden eta azalera-eskubidea azkenduta duten nabeei dagokienez, Nasuvin-sak salmentaren kasuan zegokion prezioaren partaidetza jaso du. Horixe da EA 03.1 lurzatian egindako nabearen kasua, zeina gaur egun Decathloni errentan emanda baitago.

Errentan emanda dauden eta gaur egun oraindik ere azalera-eskubidea eratuta duten nabeen eskubide hori azkentzen denean, Nasuvin-sak salmenta-prezioaren dagokion portzentajea jasoko du.

2.a. Bermeak.

33. ondorioa eta seigarren gomendioa direla eta, esan behar dugu oraingoan ere Sanco-GM ez dagoela ados.

Txostenean esaten da ezen hirugarren fasearen adjudikazio-kontratuaren aldaketatik aurrera — 2012an hitzartu zen— aldi baterako enpresa-elkarteak mugaeguneratutako zor garbiaren behar adinako berme hipotekarioa entregatu beharko duela, eta 2017ko abenduan sortutako kanona —BEZa barne— 19,58 milioikoa dela; kopuru horretatik, oraindik ere guztira 8,79 milioi daude kobratzeke (interesak barne, ehuneko bosteko urteko tasa nominalaren arabera); hori dela eta, aldi baterako enpresa-elkarteari gomendatzen zaio egiazki eta behar beste berma dezala ordaintzeke dauden zorren kobrantza.

2012ko hitzarmenaren arabera —laugarren ituna— kobrantzarako eta zorren ordainketarako berme gisa, bai kanonetarako (BEZa barne) (2012. urteari zegokionetik hasita) bai saneamendu-lan batzuetarako Mankomunitatearekin zegoen hitzarmenak sor lezakeen zorrerako ere, hitzartu zen ANLk (gaur egun, Nasuvin-sa) lurzatiaren edo/eta nabeen guztizko salmenta-prezioaren % 28 jasoko zuela (BEZa barne), eta hori prezio beraren gaineko % 10ari gehituko litzaiokeela —lurzoruaren lagapenaren-gatik lehendik zegokiona da hori—, eta hartara guztizko salmenta-prezioaren % 10 jasotzetik % 38 jasotzera pasako zela. Etorkizuneko zorra bermatzearen kontzeptuan itundutako partaidetzaren igoera horretaz gainera, 2012ko aipatutako hitzarmenaren bosgarren itunean adostu zen ezen, etorkizuneko zorra bermatzearen kontzeptuan bezalaxe, Nasuvin-sak Decathlonen nabearen etorkizuneko salmentaren balizko kasuaren prezio garbiaren gainean % 10 jasoko zuela.

Hitzartutako bermeak, beraz, nabeen eta lurzatiaren eta Decathloni errentan emandako nabearen salmenta-prezioko partaidetzaren handitzeak izan ziren, Nasuvin-saren aldekoak, eta, horrenbestez, salmenta horiek egiten direnean gauzatuko dira.

Berme horietaz gainera, aldi baterako enpresa-elkarteak konpromisoa hartu zuen 2013ko abenduaren 31 baino lehen EM03, EM04 eta EM05 arloetan zenbait lurzatiaren gaineko berme hipotekarioa emateko.

ANLk bere garaian ez zuen exigitu aipatutako konpromisoa eraginkorra izatea eta gauzatzea; horren arrazoiak honako hauek dira, gure aldi baterako enpresa-elkartearen ustez: eraiki berritako nabeen, lurzatiaren eta Decathlonen nabearen salmenta-prezioaren gaineko partaidetza handitzearekin emandako bermea nahikoa izatea; berme hori —ANLk bere egindakoa— eratu, deuseztatu eta berritzeak kostu handia izanzen lukeela; eta bere iraupen-eparean muga-egunean azalera-eskubidea deuseztatzeak eta une horretan dagoen zorrarekin egin beharreko likidazioak beraiekin dakarten bermea.

Aipatutako bermeez gainera, zeinak hitzartu baitziren 2012an adjudikazio-kontratuan egindako aldaketan, jasota dago Nasuvin-saren aldeko beste berme bat badagoela, EA02.2 lurzatiaren gainean eratua, 2014ko urriaren 31n sinatutako salerosketako kontratu pribatuaren indarrez. Horren bidez bermatzen da lurzati hori, laugarren klausulan ezarritakoaren arabera, atxikitzen zaiola Sanco-GMk etorkizunean Nasuvin-sari ordaindu ezinezko zorren ordainketari. Ganberak onetsitako behin-behineko txostenean, ez da berme hori aipatzen, zalantzarik gabe kontratu hori existitzen dela ez jakiteagatik eta nahi gabe aipatu ez delako. Kontratuaren kopia gehitu dugu.

3.a Garraioaren Hiriaren erabileren zabalkuntza.

Txosteneko 55. ondorioak eta zazpigarren gomendiok aipatzen dute Iruñerriko Mankomunitateak laugarren faseko erabilerak zabaldu nahi dituela, haien artean egon dadin hondakin organikoaren eta

mankomunitate horrek kudeatzen dituen ontzien tratamendua. Gure aldi baterako enpresa-elkarteak aurreratzen du planteatu den erabilera-zabalkuntzaren alde dagoela.

Egiazki, egungo egoerak, salerosketa 2007ko krisi ekonomikoa hasi zenetik geraturik dagoenean, agerian jarri du edo garraioaren eta logistikaren sektoreari higiezinen aktiboetan inbertitzeko interesa agortu zaiola, edo interes hori denboran geraturik edo mantsoturik dagoela, eta halako punturaino gertatu dela hori non arriskuan jartzen baita proiektuaren bideragarritasuna bera. Horrenbestez, gomendagarritzat jotzen da Garraioaren Hiriarren laugarren fasea beste erabilera batzuetara zabaltzea, zeren eta ez baitie sarrera murrizten garraioaren eta logistikaren enpresariei, baina aldi berean proiektuaren bideragarritasun ekonomikoa bermatu ahal duten beste sektore batzuei zabaltzen baitzaie, proiektuaren etekinak eta zamak orekatzea eta guztiz banatzea bideratuz; izan ere, gaur egun, garraioaren eta logistikaren sektoreak nekez bere gain hartu eta bana ditzake etekin eta zama guzti-guztiak.

Iruñerriko Mankomunitateak interesa erakutsi du laugarren fasearengatik ez ezik, hirugarren fasearengatik ere, zeren eta behar beste lursail baitauzka erantzuna emateko berehalakoak eta luzaezinak diren beharrezane, Europako araudiak ezarritakoei. Egin nahi den erabilera kaltegabea da, zeren eta ezarri beharreko tratamendu-prozesuek kalitate-estandar handienak eta teknologia aurreratuena baitaukate, eta ez baitiote inongo kalterik eragiten inguruneari; aldi berean, ez ditu lursailen erreserbak agortzen, garraioaren eta logistikaren erabilera-eskari gehiago gertatzen bada ere.

Esandakoaren arabera, aldi baterako enpresa-elkarteak komenigarritzat jotzen du udalez gaindiko plan sektorialaren aldaketa puntual baten izapidetzea hastea, erabileretan tokia egiteko, bai laugarren fasean, bai hirugarrenean ere, garraioarekin eta logistikarekin bateragarriak diren beste batzuei, une zailak pairatzen ari den eta etorkizunean interes publikoak kaltetu ditzakeen Garraioaren Hiriarri segurtasuna eta bideragarritasun ekonomikoa eman ahal diotenak, planteatutako zabaltzearekin merkatuak xurga lezakeena onartuz.

Aurreko guztia dela eta,

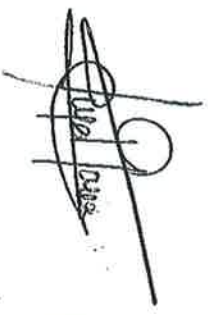
Enpresa-elkarte honi behin-behineko txostena eskuratu zaionez, NAFARROAKO KONTUEN GANBERARI AURKEZTEN ZAIZKIO idazki honetan jasotako alegazioak, aintzat har ditzan, bidezkoa den moduan, Iruñerriko Garraioaren Hiriarri buruzko behin betiko txostenean (1991-2017), zeina auditore Ignacio Cabeza del Salvador jaunaren proposamenez eman baita.

Oritzten, 2018ko maiatzaren 30ean

Ángel-María García Clavijo

PARCELAS ENAJENABLES EN LA 3ª FASE DE LA CIUDAD DEL TRANSPORTE

| ANSLADAS | M2 TOTALES | % | M2 VENDIDOS | % | M2 POTE VENTA | % | M2 ALQUILADOS | % |
|-------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| EA-01 | 30.000,00 | 7,820 | 30.000,00 | 7,820 | | | | |
| EA-01,1 | 20.002,81 | 5,214 | 20.002,81 | 5,214 | | | | |
| EA-01,2 | 11.304,36 | 2,947 | 11.304,36 | 2,947 | | | | |
| EA-01,3 | 11.304,36 | 2,947 | | | 11.304,36 | 2,947 | | |
| EA-02,1 | 20.000,00 | 5,214 | 20.000,00 | 5,214 | | | | |
| EA-02,2 | 17.786,57 | 4,637 | 17.786,57 | 4,637 | | | | |
| EA-03,1 | 56.199,22 | 14,650 | 56.199,22 | 14,650 | | | 56.199,22 | 14,650 |
| EA-03,2 | 5.970,22 | 1,556 | 5.970,22 | 1,556 | | | | |
| EA-03,3 | 6.038,90 | 1,574 | | | 6.038,90 | 1,574 | | |
| EA-04 | 15.921,43 | 4,160 | | | 15.921,43 | 4,150 | | |
| EA-05,1 | 23.148,20 | 6,034 | 23.148,20 | 6,034 | | | | |
| EA-05,2 | 6.902,20 | 1,799 | | | 6.902,20 | 1,799 | | |
| EA-05,3 | 6.902,20 | 1,799 | | | 6.902,20 | 1,799 | | |
| total aisladas | 231.480,47 | 60,34 | 184.411,38 | 48,072 | 47.069,09 | 12,269 | 56.199,22 | 14,665 |
| MODULARES | | | | | | | | |
| EM-01 | 16.485,26 | 4,297 | 16.485,26 | 4,297 | | | | |
| EM-02 | 4.200,94 | 1,095 | | | 4.200,94 | 1,095 | 4.200,94 | 1,095 |
| 2,1 módulos 1 a 4 | 4.506,56 | 1,175 | | | 4.506,56 | 1,175 | 4.506,56 | 1,175 |
| 2,2 módulos 5 a 8 | 3.379,92 | 0,881 | 3.379,92 | 0,881 | | | | |
| 2,3 | 2.257,28 | 0,588 | 2.257,28 | 0,588 | | | | |
| 2,4 | 3.074,30 | 0,801 | 3.074,30 | 0,801 | | | | |
| 2,5 | 30.600,00 | 7,977 | | | 30.600,00 | 7,977 | | |
| EM-03 | 30.600,00 | 7,977 | | | 30.600,00 | 7,977 | | |
| EM-04 | 13.214,05 | 3,445 | 13.214,05 | 3,445 | | | | |
| EM-05,1 | 17.385,95 | 4,532 | | | 17.385,95 | 4,532 | | |
| EM-05,2 | 0,000 | | | | | | | |
| EM-06 | 3.074,30 | 0,801 | 3.074,30 | 0,801 | | | | |
| 6,1 | 3.379,92 | 0,881 | | | 3.379,92 | 0,881 | | |
| 6,2 módulos 4 a 6 | 2.253,28 | 0,587 | | | 2.253,28 | 0,587 | 2.253,28 | 0,587 |
| 6,3 módulos 7 y 8 | 1.126,64 | 0,294 | | | 1.126,64 | 0,294 | 1.126,64 | 0,294 |
| 6,4 módulos 9,1 y 10,1 | 1.126,64 | 0,294 | | | 1.126,64 | 0,294 | 1.126,64 | 0,294 |
| 6,5 módulos 11,1 y 12,1 | 1.126,64 | 0,294 | | | 1.126,64 | 0,294 | 1.126,64 | 0,294 |
| 6,6 módulos 9,2 y 10,2 | 1.126,64 | 0,294 | | | 1.126,64 | 0,294 | 1.126,64 | 0,294 |
| 6,7 módulos 11,2 y 12,2 | 2.100,47 | 0,548 | | | 2.100,47 | 0,548 | 2.100,47 | 0,548 |
| 6,8 módulos 13,2 a 16,2 | 2.100,47 | 0,548 | | | 2.100,47 | 0,548 | | |
| 6,9 | 9.013,60 | 2,350 | 9.013,60 | 2,350 | | | | |
| EM-07 | 152.132,86 | 39,66 | 52.939,18 | 13,711 | 99.533,68 | 25,948 | 15.314,53 | 3,993 |
| total modulares | | | | | | | | |
| TOTAL PARCELAS | 383.613,33 | 100,00 | 237.010,56 | 61,783 | 146.602,77 | 38,217 | 71.513,75 | 18,643 |



SANCO G.M.
C.I.F. U-31-638621



**CIUDAD DEL
TRANSPORTE**
DE LA COMARCA
DE PAMPLONA

| RELACIÓN DE NAVES ALQUILADAS EN LA CIUDAD DEL TRANSPORTE DE PAMPLONA 3ª FASE | | | |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| MODULOS | M2 PARCELA | M2 NAVE | INICIO CONTRATO |
| EA-03.1 | 56.199,22 | 22.479,00 | 04/09/2009 |
| EM-06 módulos 13,2 A 16,2 | 2.100,47 | 1.260,29 | 30/11/2014 |
| EM-06 módulos 11,1 Y 12,01 | 1.126,64 | 675,98 | 30/11/2014 |
| EM-06 módulos 09,01 Y 10,01 | 1.126,64 | 675,98 | 01/02/2018 |
| EM-06 módulos 7 Y 8 | 2.253,28 | 1.351,96 | 01/12/2016 |
| EM-02 módulos 1 A 4 Y 5 A 8 | 8.707,50 | 5.224,50 | 19/04/2018 |
| TOTAL | 71.513,75 | 31.667,71 | |



S.A. NAVARRA DE CONSTRUCCIONES - CONSTRUCCIONES GM S.A., UNION TEMPORAL DE EMPRESAS

Ciudad del Transporte de Pamplona, C) Alemania nº 24 - 31119 ORIZ (VALLE DE ELORZ)
Teléfono: 948 85 36 51 N.I.F. U 31/539521 oficina@sancogm.es

BEHIN-BEHINEKO TXOSTENARI AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEI KONTUEN GANBERAK EMANDAKO ERANTZUNA.

Aurkeztutako alegazioak aztertuta, behin betiko txostenean sartu da errentamenduen bidezko diru-sarrerei dagokiena. Alderdi hori Luis Zarraluqui Ortigosa jaunak eta Ángel María García Clavijo jaunak aurkeztutako idazkietan jasota dago.

Gainerako alegazioek behin-behineko txosteneko ondorio orokorrak aldatzen ez dituztenez, behin betikotzat jotzen da txosten hori.

Hala eta guztiz ere, honako zehaztapen hauek egin nahi ditugu Ángel María García Clavijo jaunak aurkeztutakoei buruz.

Lehenbizi, eskerrak eman nahi dizkiogu Ganbera honek egindako lanari buruz idatzi dituen aitortza-hitzengatik.

Lehena. Errentamendurako nabeei dagokienez.

Alegazioan honako hau esaten da: *“Ez dago berariazko kontratu-betebehar gisa jasota Nasuvinsari entregatzea errentan emandako higiezin zerrenda; hori dela eta, ezin da ondorioztatu puntu horren inongo ez-betetzetik izan denik”*.

Alabaina, adjudikazio-kontratuaren hamahirugarren klausulak, hirugarren paragrafoan, honako hau dio berariaz: *“Nabeen errentamenduei dagokienez, Ciudad del Transporte de Pamplona SAK bereztat gordetzen du instalazioak eta egindako obren mantentze-baldintzak gainbegiratzeko eskubidea. Era berean, adjudikazio-hartzaileak kontratu-eredu bat entregatu beharko du, CTP SAK onarpena eman diezaion, eta azken entitate hori informatuta eduki beharko du, kasua bada, egiten joaten diren errentamendu guztiei buruz, horiei buruzko dokumentu publiko zein pribatu guztiak helaraziz”* (azpimarra geuk egina da).

Horrenbestez, adjudikazio-kontratuan berariaz jasota dago betebehar hori.

Bigarrena. Bermeei dagokienez.

Kontratuaren 2012ko gaurkotzean, ANLren —gaur egun, NASUVINSAre— aldeko zorren kobrantzaren eta ordainketaren “berme” gisa ezartzen da guztizko salmenta-prezioaren gaineko edo/eta konturako kobrantza aipagarrien gaineko ehuneko 28ko portzentajea. Gure ustez, hori ez da berez kobrantza bermatzeko tresna bat, baizik eta zorra ordaintzeko baldintzen berritze bat; gainera, alegazioak berak dioen bezala, ez dago jasota, gaur egun arte, portzentaje hori aplikatu zaien operazioerik gauzatu izana.

Erantsi diguzun salerosketako kontratu pribatuari dagokionez, esan beharra eskuratu egin genuela, eta aztertu ere aztertu genuela; horregatik, lanerako gure paperetan jasota dago. Hori dela eta, hartatik eratorzen diren zenbatekoak kontuan hartu dira kanonetik heldu eta ordaintzeke dagoen zorra zehazteko.

Iruñean, 2018ko ekainaren 1ean
Lehendakaria: Asunción Olaechea Estanga