



# NAFARROAKO PARLAMENTUKO

## ALDIZKARI OFIZIALA

---

IX. legegintzaldia

Iruña, 2019ko otsailaren 18a

23. ZK.

---

### A U R K I B I D E A

G SAILA:

**Txostenak, deialdiak eta Parlamentuko informazioa:**

—Salestaren operazioko konpromisoei eta arriskuei buruzko fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina (2. or.).

---

**G saila:**  
**TXOSTENAK, DEIALDIAK ETA PARLAMENTUKO INFORMAZIOA**

---

## **Salestarren operazioko konpromisoei eta arriskuei buruzko fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina.**

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2019ko otsailaren 4an eginiko bilkuran, Eledunen Bartzarrari entzun ondoren, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

Kontuen Ganberak Salestarren operazioko konpromisoei eta arriskuei buruzko 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, 2019ko otsailaren 4an

Lehendakaria: Ainhoa Aznárez Igarza

## **Salestarren operazioko konpromisoei eta arriskuei buruzko fiskalizazio-txostena, Kontuen Ganberak egina**

### **AURKIBIDEA**

- I.** Sarrera (3. or.).
- II.** Salestarren operazioa (4. or.).
  - II.1. Operazioaren funtsezko alderdiak eta kronologia (4. or.).
  - II.2. Aldeek hartutako konpromiso nagusiak (7. or.).
- III.** Fiskalizazioaren helburuak, norainokoa eta mugak (8. or.).
- IV.** Konklusioak eta gomendioak (9. or.).
- V.** Hartutako konpromisoen analisia eta eraginak (11. or.).
  - V.1. 2011ko urtarrilaren 11ko lankidetzaproto-koloa (11. or.).
  - V.2. 2015eko maiatzaren 22ko salerosketarako agindu-kontratua (12. or.).
  - V.3. 2017ko uztailaren 31ko salerosketa-kontratua (14. or.).
  - V.4. Operazioaren emaitza ekonomikoa (17. or.).
1. eranskina (18. or.).
- Behin-behineko txostenari aurkeztutako alegazioak (20. or.).
- Behin-behineko txostenari aurkeztutako alegazioei Kontuen Ganberak emandako erantzuna (30. or.).

## I. SARRERA

2017ko otsailaren 1ean Kontuen Ganberan eskaera parlamentario bat erregistratu zuen Izquierda-Ezkerrak, fiskalizazio-txosten bat egin genezan salestarren operazioari buruz, honako baldintza hauei erreparatuz:

*“Eskatzen dugu txostenean azter dadin ea salestarren operazioko ekintzak (protokoloa, hitzarmena, udalez gairako plan sektoriala...) interes publikoaren arabera izan diren”.*

Kontuen Ganbara arautzen duen abenduaren 20ko 19/1984 Foru Legeari jarraituz eta eskaera parlamentario horri erantzunez, lan hori Kontuen Ganberaren 2017rako fiskalizazio-programan sartu zen.

Fiskalizatutako jardueraren jatorria da ikastetxe bat bere hezkuntza-jarduera zabaltzeko ego-kiagoa den beste kokaleku batera eramatea. Hainbat entitate publikok ulertu zuen prozesu horretan esku-hartzea interes publikokoa zela; hori dela eta, hirigintza-araudia eta interes orokorrerako proiektuetarako araudi horren aplikazioa egokitu behar izan ziren.

Operazioa hirigintza-prozesuan sortzen diren lurzati salmentaren bidez finantzatzen da: 2017ko irailerako aurreikusten zen hori. Lurzati erdiaren adjudikazioak, hirigintza-araudiaren 2018ko uztaileko aldaketak eta gainerako lurzatiak zirela-eta 2018ko irailean egindako bigarren enkanteak geroratu egin dute gure lanaren amaiera eta txostena egitea, zeren eta jarduketa osoari buruzko gure balorazioa baldintzatu baitute.

Txostenak bost epigrafe dauzka, sarrera hau barne. Bigarren epigrafean salestarren operazioaren prozesua deskribatzen da. Hirugarren epigrafean, fiskalizazioaren helburuak, norainokoa eta mugak erakusten ditugu. Laugarren epigrafean, konklusioak eta gomendioak azaltzen ditugu. Azkenik, bosgarrenean, hartutako konpromisoen analisisa eta eraginak deskribatzen dira.

Jarduketa honen emaitzak Iruñeko alkateari eta alkate ohiari, Eguesibarko alkateari eta alkate ohiari, Nasuvinsako kudeatzaileari eta kudeatzaile ohiari, eta Eskubide Sozietateko Departamentuko kontseilariari eta Sustapen Departamentuko kontseilari ohiari azaldu zitzaizkien, kasuan kasuan egokitzat jotzen zituzten alegazioak aurkez zituzten, Nafarroako Kontuen Ganberari buruzko 19/1984 Foru Legearen 11.2 artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Ezarritako epean, alegazioak aurkeztu dituzte Iruñeko Udaleko alkate ohiak, Sustapen Departamentuko kontseilari ohiak eta Eskubide Sozietateko Departamentuko kontseilariak.

Eskerrak ematen dizkiegu Navarra de Suelo y Vivienda SA sozietate publikoko eta Nafarroako Gobernuak Etxebizitza Zerbitzuko langileei, lan hau egiteko eman diguten laguntzarengatik.

## II. SALESTARREN OPERAZIOA

### II.1. OPERAZIOAREN FUNTSEZKO ALDERDIAK ETA KRONOLOGIA

San Juan Bosco Salestarren Kongregazioak (aurrerantzean, kongregazioa) "Iruñeko Salestarren Ikastetxea"ren jabea da. Ikastetxe hori Iruñeko udal barrutiko II. Zabalguneko Aralar kalean dago, eta bertan irakaskuntzan jardun da 1927tik, nagusiki lanbide heziketaren arloan.

Ikastetxea kokatuta dagoen orubea<sup>1</sup> kongregazioarena da, 1944an Iruñeko Udalari erosi baitzion.

"Salestarren operazioa" esku-hartze publiko bat da, zeinak aukera emanen baitu ikastetxea egungo kokalekutik Eguesibarko beste kokaleku batera eramateko; zehazki, Olazko AR-1 Banaketa-eremura.

Hezkuntza Departamentuaren eta Nafarroako Gobernuak Ondarearen Zuzendaritza Nagusiaren txostenetan ageri den bezala, aipatutako ikastetxearen instalazioen kokapena eta edukiera ez ziren nahikoak lanbide heziketaren egungo eskakizunei erantzuteko. Etorkizuneko beharriaren aurrean –heziketa-adar berriak sartuko baitziren eta instalazioen eraikuntza-gaitasuna goraino agortuta ere tokirik ez zegoelako–, egokitzat jo zen ikastetxea kokaleku egokiago batera eramatea, hezkuntza-jarduera zabaldu ahal zezan.

Nafarroako Gobernuaren, Iruñeko Udalaren eta Eguesibarko Udalaren ustez, interes orokor bat bazegoen beraiek esku hartzeko.

Operazioa 2009. urtean hasi zen, 2010erako Nafarroako Aurrekontu Orokorretako hogeita hamahirugarren xedapen gehigarrian Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 35/2002 Foru Legearen (aurrerantzean, LAHFL) 52. artikulua aldaketa bat jaso baitzen<sup>2</sup>. Aldaketaren funtsa zen zortzigarren apartatu bat gehitzea, honako hau esaten zuena:

*8. Orubea etxebizitza babestuko gutxienezko estandarra bete behar izatetik salbuetsita geldituko da baldin eta, jarduera beste kokaleku batera eraman delako eta salbuespen gisa, jarduerak hasiera batean hartzen zuen orubea ekipamenduetarako erabilerakoa baldin bazen eta bizitegietarako bihurtzea erabakitzen baldin bada. Betiere, ondoko baldintzak betetzen direla ziurtatuko da:*

- a) Nafarroako Gobernuak interes orokorrekoa deklaratzeko kokalekuz aldatzen den jarduera.*
- b) Hezkuntza eta ezagutza sortzea. Administrazio publiko batek edo hari lotutako edo haren menpeko erakunde batek erostea ekipamenduetarako orubea, edo erosteko konpromisoa hartzea.*
- c) Bizitegietarako lurzorua besterentzeagatik Administrazioaren edo entitate eroslearen alde sortutako gainbalioak, operaziotik heldu diren betebeharrak eta kostu ekonomikoak kitatu ondoren, etxebizitza eta/edo lurzoru arloko politika publikoa betetzera bideratzea.*

*Horretarako, ukituriko alderdiek eta jarduten duten administrazio publiko guztiek hirigintza hitzarmen bat eginen dute, betiere foru lege honetako 23. artikulutik 26.era bitartekoek ezarritakoari jarraituz. Hitzarmenean ziurtatuko da, gutxienez ere, arestiko lerrokadan ezarritako baldintzak beteko direla, eta beteko direla, halaber, ekipamenduetarako erabilerako lurzoru lekuz aldatuak programatzeko eta erabiltzeko mekanismoak ere.*

Apartatu hori ikastetxea lekuz aldatzeko operazioari aplikatzen zaio, Iruñean 1927tik bete izan duen irakaskuntza-lanaren aitorpen gisa, betiere eskatzen diren baldintzak betetzen badira.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Iruñeko udal katastroko 2. poligonoko 24. lurzatia.

<sup>2</sup> Une hauetan, arau-esparru indarduna Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen Testu Bategina onesten duen eta 35/2002 indarrrik gabe uzten duen uztailaren 26ko 1/2017 Legegintzako Foru Dekretua da.

<sup>3</sup> Paragrafoa Iruñeko Udaleko alkate ohiaren 3.2 alegazioaren eraginez aldatu da.

Esan behar dugu ezen geroztik apartatu hori Nafarroan hirigintza iraunkorra, hiri-berrikuntza eta hirigintza-jarduera laguntzeko neurriei buruzko martxoaren 5eko 5/2015 Foru Legearen bidez ezabatu zela, foru lege horrek 35/2002 Foru Legea aldatu baitzuen.

Honako hau da aipatutako aldaketaren aplikazioaren bidez onetsi diren tresna eta konpromisoen kronologia:

- 2011ko urtarrilaren 13an, ikastetxea lekuz aldatzeko lankidetzako protokolo bat sinatu zuten Nafarroako Gobernuak, Iruñeko eta Eguesibarko udalek eta kongregazioak. Protokoloaren xedea da lankidetzako garatzeko esparrua eta metodologia finkatzea, ezertan kendu gabe hura beste ekintza juridiko batzuen bidez –nagusiki, lurralde antolamenduko tresnak onestea, beren hirigintza-determinazioekin eta geroko kontratuekin– zehazteko beharra.

Dokumentu horretan, Viviendas de Navarra SA sozietate publikoari (aurrerantzean, Vinsa) Aralar kaleko orubearen agente publiko eroslearen izaera esleitzen zaio; izan ere, Aralar kaleko orubea hutsik geratuko da ikastetxea Eguesibarko udal barrutira eramatearen ondorioz.

- 2011ko maiatzaren 9an, Nafarroako Gobernuak erabaki bat onetsi zuen, zeinak interes orokorreko deklarazioak baitzuen kongregazioak egiten duen hezkuntza-jarduera, LAHFLaren 52.8 artikuluan eraginetarako.

- Iruñeko Udalak 2011ko ekainaren 28an, Eguesibarko Udalak 2012ko martxoaren 15ean eta Nafarroako Gobernuak 2012ko ekainaren 13an eman zioten behin betiko onespina hirigintza-hitzarmenari. Hitzarmen horretan, honako hauek zehazten dira: LAHFLaren 52.8 artikuluan eskatzen diren betekizunak, zuzkidura-erabilera birkotatuko den lursailak erabiltzeko eta programatzeko mekanismoak, eta Iruñeko Udalaren lagapenak.

- “Salestarrak” Udalez gaindiko Plan Sektorialaren behin betiko onespina (Salestarren UPSa, aurrerantzean), Nafarroako Gobernuaren 2012ko ekainaren 13ko erabakiaren bidezkoa, Iruñeko eta Eguesibarko udal barrutiei dagokienez. Jarduketa hori batera sustatu zuten kongregazioak, Nafarroako Gobernuak eta Vinsak.

Salestarren UPSaren xedea zen Olazko AR-1 delakoan antolamendu berri bat ezartzea, ikastetxea kokatzeko eta Aralar kaleko orubea arautu behar duten hirigintza-baldintzak erregulatzeko, bertan etxebizitza libreak garatzea aurreikusi baita; horretarako, determinazio egituratzaile gisa, orube horren gehieneko eraikigarritasunarena ezartzen da, besteak beste.

- Salestarren UPSak determinazio egituratzaileak baino ez dituen jasotzen, beharrezko egiten da haien garapen xehakaturik egitea; garapen horrek, izan ere, eskatzen du plan berezi bat izapidetu eta garatzea, zeren eta hiri-lurzoru finkatu bat baita. Plan berezi hori idazteko, Navarra de Suelo y Vivienda SAK (aurrerantzean, Nasuvinsa)<sup>4</sup> proiektuen lehiaketa baterako deia egin zuen 2014ko urtarrilean. Lehiaketaren emaitzak 2014ko uztailaren 3an ezagutu ziren, eta irabazleek plan berezia idazteari ekin zioten.

- 2015eko maiatzaren 22an, salerosketarako agindu-kontratua sinatu zuten kongregazioak eta Nasuvinsa sozietate publikoak.

- 2015eko ekainaren 18an, Lurraldearen Antolamenduaren, Mugikortasunaren eta Etxebizitzaren zuzendari nagusiak behin betiko onespina eman zion Salestarren Plan Bereziari. Hirigintza-antolamenduak, besteak beste, hamaika lurzatiren eraikigarritasuna eta haren gauzatzea zehazten ditu.

- Partikular batek errekurtsio administratiboa aurkeztu zuen aurreko onspen horren aurka. Nafarroako Gobernuko Landa Garapeneko, Ingurumeneko eta Toki Administrazioeko kontseilariak 2016ko apirilaren 19an ezetsi zuen errekurtsio hori. Gero, ezeste horren aurkako errekurtsioa aurkeztu zen administrazioarekiko auzibidean.

- 2017ko apirilaren 6an, Iruñeko Udalak behin betiko onespina eman zion Lurzatiketa Proiektuari, eta lurzatiketarako behar zen lizentzia eman zuen.

<sup>4</sup> 2011ko uztailaren 1ean, Vinsa, Nasuvinsa eta Nasursa sozietateek bat egin zuten: Vinsak beste biak xurgatu zituen, eta gaur egun duen izena, Nasuvinsa, hartu zuen.

- 2017ko uztailaren 31n, salerosketa-kontratua sinatu zuten kongregazioak eta Nasuvinsa sozietate publikoak. 2017ko abenduaren 11n notarioaren aurrean egindako eskritura publikoaren bidez formalizatu zen Salestarren Plan Berezitik ateratako etxebizitzetarako lurzoruko lurzatiaren erosketa.
- 2017ko abuztuaren 4an, lizitazio bat argitaratu zen, zeinaren bidez Nasuvinsak enkante bidez besterendu baitzituen lurzatiak, 53,05 milioi euroko abiapuntuako prezioarekin, zazpi sortatan zatituta.
- Nafarroako Justizia Auzitegi Nagusiaren 2017ko irailaren 21eko epaia, Salestarren Plan Bereziaren aurka bide administratiboan aurkeztutako errekurtsua ezestearen aurkako errekurtsua ezesten duena. Epaia araberak, aipatutako planak ez du inongo hirigintza-araurik urratzen; hori dela eta, ez du hura deuseztatzeko arrazoirik aurkitzen.
- 2017ko irailean, enkantea ebatzi zen, eta hiru sorta adjudikatu gabe geratu ziren. Gainerakoengatik, 25,52 milioi euro eskuratu ziren.
- Kongregazioaren irailaren 21eko gutuna, zeinaren bidez ematen baita aditzera ez duela 2017ko uztaileko kontratua suntsiarazteko asmorik, eta Nasuvinsak geroztik, 2017ko urriaren 9an, emandako erantzuna, zeinean kongregazioari aditzera ematen baitio asmoa duela adjudikatu gabeko sorten enkantearekin eta aldaketa batzuk proposatzen jarraitzeko; aldaketa horien artean dago altuerak gutxitzea.
- Salestarren Plan Bereziaren aldaketaren behin betiko onespina, 2018ko uztailaren 11koa. Plan horrek aukera ematen du 2015eko aurreko planeko bolumena gutxitzeko, eta planteatzen du egungo eraikuntza-altuerak ez direla nahitaez betetzekoak, gehienekoak baizik.
- Salestarren Plan Bereziaren Xehetasun-azterlanaren behin betiko onespina, 2018ko uztailaren 6koa. Dokumentu horretan, bolumentria berria garatzen da oro har, bai eta plan berezian ezarritako materialtasuna ere, eta altueren gutxitze bat zehazten da, zuzkidurarako lurzatiaren izan ezik, hori, daukan berezitasuna dela eta, modu independentean garatu behar baita.
- 2018ko uztailaren 26an, aurreko enkantean adjudikatu gabe geratu ziren lau lurzatiaren enkanterako iragarkia argitaratu zen; 26,01 milioi euro egiten dute lurzati horiek.
- 2018ko irailaren 21ean bi lurzati adjudikatu ziren, 17,08 milioi euroko prezioan. Beste bi lurzatiak adjudikatu gabe geratu ziren.

## II.2. ALDEEK HARTUTAKO KONPROMISO NAGUSIAK

Eragiketa honetan, Nafarroako Gobernuak, Iruñeko Udalak eta Eguesibarko Udalak, Vinsak (aurrerago, Nasuvinsa) eta kongregazioak hartuko dute parte. Funtsean, honako konpromiso hauek hartzen dituzte beren gain:

### *NAFARROAKO GOBERNUA*

- Salestarren UPSa izapidetu eta onestea.
- Salestarren irakaskuntza-jarduera interes orokorrekotzat deklaratzeko, LAHFLaren 52.8 artikularen idazkera berria aplikatuz.

### *VINSA-NASUVINSA*

- Operazioaren agente publiko gisa eratzten da.
- Aralar kaleko orubearen etorkizuneko titularra izanen da; hori dela eta, kongregazioari erosi beharko dio.
- Ateratzen diren lurzatien geroko salmenta, enkante publiko bidez, operazioa finantzatzeko.

### *SAN JUAN BOSCO SALESTARREN KONGREGAZIOA*

- Aralar kaleko orubea sozietate publikoari saltzea.
- Olazko Kontzejuko lurzattia Nafarroako Gobernuari erostea.
- Ikastetxe berria eraikitzea aurreikusitako baldintzetan eta epeetan.
- Irakaskuntza jarduerari gutxienez ere 50 urtez eusteko konpromisoa.

Eskubideen eta betebeharren multzo hori une oro presente egon da aldeek hartutako konpromisoetan, hasieran 2011ko protokoloan, eta aurrerago, berriz, 2015ko eta 2017ko ekitaldietako salerosketa-kontratuetan. Konpromiso horiek, funtsa aldatu gabe, aldatzen eta egokitzen joan dira inguruabarren arabera, txostenaren V. atalean azertu dugun bezala.

### III. FISKALIZAZIOAREN HELBURUAK, NORAINOKOA ETA MUGAK

Lanaren helburuak hauexek izan dira:

- Jarduketa publikoaren arriskuak baloratzea.
- Operazioaren amaierako emaitza ebaluatzea.

Lanaren norainokoak 2010-2018 aldia hartu du, operazioa egitea bideratu duen hirigintza-esparruaren aldaketa 2010ean indarrean sartu zenetik 2018ko irailera arte, data horretan egin baita lurzatien salmentarako bigarren enkantea.

Lan honek muga bat izan du, zeren eta oraindik ere bi lurzati saldu gabe baitaude; horrek, izan ere, eragotzi egiten digu operazioaren behin betiko emaitza ebaluatzea.

Lana egin da kanpo kontroleko erakundeek sektore publikoaren fiskalizaziorako ezarri dituzten eta ISSAI-ES 100 arauetan jasota dauden oinarritzko printzipioekin bat, eta horien barruan sartu dira beharrezkotzat jo diren prozedura tekniko guztiak, lanaren inguruabarrei eta helburuari jarraituz.



#### IV. KONKLUSIOAK ETA GOMENDIOAK

Honako hauek dira egokitzen jotzen ditugun konklusio eta gomendio nagusiak:

- Gure ustez, interes orokorrekoa da ikastetxe itunduei babesa ematea, haiei aukera-berdintasuna emanez, interes orokorreko beste jarduketa batzuk –esate baterako, etxebizitza babestuaren arloko erreserba– baldintzatzen ez diren bitartean<sup>5</sup>.

- Jarduketa legezko agindu baten bidez ahalbidetzen da; zehazki, une horretan indarrean zen Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 35/2002 Foru Legearen 52. artikulua aldaketaren bidez. Izan ere, aldaketa horrek etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarra kendu eta hura etxebizitza librearekin ordeztu du, baldin eta eskatzen diren baldintzak betetzen badira. Aldaketa hori xedapen gehigarri baten bidez izapidetu zen 2010eko ekitaldirako Nafarroako Aurrekontu Orokorrei buruzko Foru Legean. Geroztik, apartatu hori 35/2002 Foru Legearen 2015eko aldaketa baten bidez deuseztatu zen.

Gure ustez, hori guztia aurrera eramateko prozedura egokia ez da lurraldearen eta hirigintza-aren antolamenduari buruzko arau-esparrua aldatzea hirigintza-jarduketa zehatz bati modu berezi batez eutsi ahal izateko, etxebizitza babestuaren arloko erreserba deuseztatuz eta, gainera, Nafarroako Aurrekontu Orokorrei buruzko Foru Legearen testuingurua baliatuz<sup>6</sup>.

- Jarduketa hori, interes publikokotzat deklaraturakoa, hirigintza-operazio batean zehazten da; jarduketa horrek aukera ematen du, batetik, ikastetxearen kokalekua aldatzeko –lurzorua saltzeko baldintzarekin– eta, bestetik, etxebizitzaren arloko politika publikoaren onurarako izan behar duten gainbalioak lortu ahal izateko.

- 2011ko hasierako protokoloak operazioaren esparru orokorra ezartzen du. Esparru hori geroztik aldean arteko akordio eta itunen bidez garatu eta zehaztu behar diren eskubide eta bete-beharren multzo bat da.

Aurreikusitako arrisku osoa Vinsa sozietate publikoari esleitu behar zaio, eta bera da operazioaren emaitza ekonomikoaren arrisku eta mentura bere gain hartu behar dituen, zeren eta planteatzen baita kongregazioari ordainketa bat egitea lurzoru baten erosketarengatik, sozietateak hura etorkizunean saldu baino lehenago.

- Arrisku hori gero 2015etan eta 2017an hartutako konpromisoen bidez modulatu da, zeren eta kongregazioarentzako ordainketa lurzati salmentaren pean jartzen baita, hartara operazioaren arriskuaren zati bat haren gain utziz; halere, 2017an, Nasuvinsak hartutako arriskua txikiagoa da, eta aurreikustekoa da gainbalio handiagoak lortuko dituela.

Nolanahi ere, beti arriskua egon da Foru Komunitateko Administrazioarentzat, zeren eta eragiketarako baldintza izan baita lurzatiak saltzea, eta 2015eko salerosketarako agindu-kontratuan adostutako gutxieneko prezioaren konpromisoagatik<sup>7</sup>.

- Bi lurzatiaren salmenta egiteko badago ere eta behin-betiko emaitza kuantifikatzeko badago ere, adostuta zegoen gutxieneko prezioa, 26,41 milioi eurokoa, bermatu zaio kongregazioari, eta Nasuvinsak 4,26 milioiko behin-behineko gainbalioak lortu ditu; diru-zenbateko hori etxebizitzaren arloko politika publikoan berrinbertitu behar da.

- Eragiketa honetan, kongregazioak kokaleku berri bat du bere heziketa-jardueran aritu ahal izateko, bai eta behar adinako finantzaketa ere, ikastetxe berria eraikitzeko adostutako gutxieneko estaltzeko bidea ematen duena.

Iruñeko Udalak, lurzoruaren legezko lagapenez gainera, hiru milioi euro lortu ditu zuzkidura publiko bat eraikitzeko, bai eta operazioan sortutako diru-sarrera fiskalak eta etorkizuneko etxebizitzaren garapenetik sortuko direnak ere.

<sup>5</sup> Paragrafo berria da, Iruñeko Udaleko alkate ohiaren 2.a alegazioaren eraginez sartu dena.

<sup>6</sup> Sustapen Departamentuko kontseilari ohiaren A aparatuko 1. eta 2. alegazioen eraginez aldatutako paragrafoa.

<sup>7</sup> Paragrafo hau Iruñeko alkate ohiaren 3.3 alegazioaren eta Sustapen Departamentuko kontseilari ohiaren D ataleko 10. alegazioaren eraginez aldatu da.

**Azken batean**, ikastetxe baten lekualdatzea eta eraikuntza finantzatu dira hain zuzen ere finantzaketa hori lortzeko berariaz diseinatutako hirigintza-operazio baten bitartez, aldez aurreko legezko gaikuntza baten bidez etxebizitza babestuaren erreserbarako salbuespena ezarriz eta administrazio publikoak bere gain arrisku handia hartuz.

Gure gomendioak:

- *Legez horretarako aukera badagoen arren, saihestu beharko litzateke aurrekontuei buruzko foru legea onestearen testuinguruan aurrekontuz bestekoak diren arloetako lege-aldaketak izapidetzea<sup>8</sup>.*
- *Etorkizuneko egoeretan, interes publikoko jarduketak babesteko esku-hartze publiko baten aukera jasotzea, sektore publikoak arriskuak hartzea saihestuz eta hirigintza-kudeaketa erabiliz lurraldearen antolamenduko eta hirigintzako xedeetarako<sup>9</sup>.*

<sup>8</sup> Sustapen Departamentuko kontseilari ohiaren F ataleko 13. alegazioaren eraginez aldatutako paragrafoa.

<sup>9</sup> Paragrafoa Iruñeko Udaleko alkate ohiaren 3.5 alegazioaren eraginez aldatu da.

**V. HARTUTAKO KONPROMISOEN ANALISIA ETA ERAGINAK****V.1. 2011ko URTARRILAREN 11ko LANKIDETZA-PROTOKOLOA**

Dokumentuaren helburua da adieraztea bera izenpetzen duten aldeen artean ikastetxea Olazko AR-1 banaketa-eremura lekualdatzeko lankidetzarako borondatea badagoela: huraxe da LAHFLaren 52. artikuluaen aldaketaren ondorioz eragin juridikoak dituen lehen ekintza.

- Vinsari esleitzen zaio operazioaren agente publikoaren izaera, eta bere gain hartzen ditu haren emaitza ekonomikoaren arrisku eta mentura. Horretarako, Aralar kaleko lurzattia erosi beharko dio kongregazioari eta, gero, hura saldu egin beharko du honako zenbatespen eta emaitza-aren arabera:

	Zenbatekoa*
Vinsaren diru-sarrerak, lurzatiak saltzearen ondorioz	63.867.080
Vinsaren kostua	54.721.632
Aralar kaleko lurzattia kongregazioari erostea	41.687.391
Gainerako gastuak	8.498.899
Operazioa dela-eta aurreikusi den irabazi-tartea	9.145.448

\* Operazioaren amaierako unea baloratzen da, zeina 2014ko azken hiru hilabeterako aurreikusi baita, euro korrontetan.

41,68 milioi euroko diru-zenbatekoa, Aralar kaleko lurzatiaren erosketaren kontzeptuari dagokiona, bat dator kongregazioak lekualdatzerako izanen duen gutizko kostuaren zenbatespenarekin; 1. eranskinean xehakaturata ageri dira kostu horiek.

- Operazio hau dela eta, bi alderdi dira aipatzekoak:

a) Zenbatekoak behin betiko balorazioaren menpe daude; hori dela eta, esku hartzen duten aldeek aitortzen dute zenbatespen ekonomiko horiek erreferentzia lotesle bat direla aurrerago, protokoloa gauzatze aldera, sinatzen diren kontratuen garapenerako.

b) Kongregazioari ordainketa egiteko epeei dagokienez, lurzatiaren erosketaren operazioa gauzatzen den unera arte geroratzen dira. Aurreikusita dago Vinsak erosketa hori finantzatzea lurzatiaren geroko salmentaren bidez.

- Iruñeko Udalak honako lagapenak eta finantzaketa lortzea aurreikusten da:

	Diru-kopurua
Civiox zentroa eraikitzeaz azaleraren doako lagapena, zamarik gabe	Baloratu gabe
Civiox zentroa eraikitzeaz finantzaketa	3.000.000
Urbanizazioaren % 10aren lagapena, zamarik gabe	3.767.524

- Klausula orokor bat ezartzen da, zeinaren arabera Jarraipen Batzordea eratzen baita. Batzordea Eguesibarko lanbide heziketako ikastetxe berria bultzatzen eta gauzatzen diharduten aldean bi ordezkari osatuko dute.

## V.2. 2015eko MAIATZAREN 22ko SALEROSKETARAKO AGINDU-KONTRATUA

- Kontratuan bi alde hartzten dute parte: kongregazioak eta Nasuvinsak.
- Salerosketarako agindu-kontratu bat da, zeinean Nasuvinsak konpromisoa hartzen baitu Plan Berezia behin betiko onetsi ondoren sortzen diren 11 lurzatiak erosteko, Iruñeko Udalari esleitzen zaiona izan ezik, behin kongregazioaren izenean inskribatuta daudenean. Ondoren, Nasuvinsak aipatutako lurzatiak lizitatu eta saldu beharko ditu.

Agindu-kontratua sinatzeko datan, gauzatzeko daude Plan Bereziaren behin betiko onespena eta Lurzatiketa Proiektuaren onespena eta hari dagokion lizentzia, Jabetzaren Erregistroan inskripzioa egin aurreko ekintza bezala; izan ere, horiek ezinbesteko lege-baldintzak dira, 2015ean behin betiko salerosketa gauzatzeko ezinezko egiten dutenak.

- Agindu-kontratua 2016ko ekainaren 30ean iraungitzen da; epe hori iraganenez gero aldeetako bakarrak salerosketa gauzatzeko borondaterik adierazi gabe, aldeek agindua desegin dutela uler-tuko da.

Iraungitze-epaia amaitu baino lehen, kongregazioak salerosketa gauzatzeko borondatea duela adierazten du.

- Operazioaren prezioa hasierako gutxieneko prezioa –26,41 milioi euro– eta gehieneko prezioa –37,28 milioi euro– oinarritzat hartuz ezartzen da, honako datu hauen arabera:

## Gutxieneko prezioa

Kontzeptua	Diru-kopurua
Olatzen lurzati urbanizatu bat eskuratzearen kostua	6.470.000
Ikastetxe berriaren irakaskuntzarako zatia eraikitzearen kostua	19.000.000
Eguesibarko Udalari ordaindu beharreko EIOZa	945.000
<b>Gutxieneko prezioa</b>	<b>26.415.000</b>

## Gehieneko prezioa

Kontzeptua	Diru-kopurua
Operazioa dela-eta kalkulatu den diru-zenbatekoa	42.000.000
Deskontatu beharreko gastuak, guztira	-4.720.000
-Iruñeko Udalaren gainbalioaren gaineko zerga, lurzatiaren salmentarena	820.000
-Notarioritza- eta erregistro-gastuak	400.000
-Iruñeko Udalarentzako ordainketa Civivox zentroa eraikitzeko kontzeptuan	3.000.000
-Lansari teknikoak Nasuvinsa	500.000
<b>Gehieneko prezioa</b>	<b>37.280.000</b>

Prezioen tarteari dagokionez, honako hau adierazi beharra daukagu:

a) Gutxieneko prezioan, soilik irakaskuntza erabilera duen zatiaren eraikuntza sartzen da, diru-zenbateko horretatik kanpo utziz irakaskuntzarako ez diren instalazioei dagokiena; instalazio horiek 2011ko protokoloan jasota zeudenak dira.

b) Gehieneko prezioa, 42 milioi eurokoa, 37,28 milioi eurora jaitsiko da, kongregazioari egoz-tekoak diren gastu batzuk deskontatuta.

Hala eta guztiz ere, behin betiko prezioa zehaztuko da prezioak berrikusteko klausula baten arabera, zeinak, enkantearen amaierako prezioari erreparatuta, tarte batzuen arabera modulatuko baititu Nasuvinsak lortzeko dituen gainbalioak eta kongregazioak lortuko duen behin betiko zenbatekoa; horrenbestez, kongregazioari operazioaren arriskuaren zati bat ematen zaio.

- Ordainketetarako honako egutegi hau ezartzen da:

Kontzeptua	Diru-kopurua		Ordainketak
Olazko lurzati urbanizatua	6.470.000	Salerosketa-kontratuaren si- naduran	6.470.000
Ikastetxea eraikitzea	19.000.000	P1, P2 eta P3 saldutakoan	13.990.746
EIOZa	945.000	P4, P5 eta P6 saldutakoan	5.954.254
Gutxieneko prezioa	26.415.000		26.415.000

a) Lehen ordainketa, 6,47 milioi eurokoa, Olazko lurzati eskuratuz gauzatuko da, salerosketa-kontratu sinatzeko unean. Hau da, ez dago diru-fluxurik.

b) Bigarren ordainketa, 13,99 milioi eurokoa, Nasuvinsak eta kongregazioak aipatutako lurzati eta ikastetxearen eraikuntzaren lizitazio publiko bateratuaren bidez egingen da, halako moldez non lurzatiaren enkantearen adjudikazio-hartzailea izanen baita ikastetxea eraikitzeaz arduratuko dena.

Operazio horrek ere ez du diru-fluxurik, zeren eta lurzatiak ematen baitira ikastetxea eraikitzeke ematen diren ziurtagirien konturako ordainketa gisa.

c) Hirugarren ordainketa, 5,95 milioi eurokoa, Nasuvinsak P4, P5 eta P6 lurzatiak saldu eta kobratzeko unean gertatuko da, ikastetxearen jarduera Sarrigurenera lekualdatu eta gehienez ere hiru hilabeteko epean egingen den lizitazioaren ondoren.

Behin 26,41 milioi euroko gutxieneko prezioa bermatzen denean, amaierako prezioa, 37,28 milioi euroko gehieneko preziora bitartekoa izanen dena, azken ordainketa batean ordainduko da, Nasuvinsak lurzati guztiak lizitatu eta saltzeko prozedura amaitzen duenean –horrenbestez, P8, P9 eta P11 lurzatiak ere saltzen direnean–.

- Kontratuaren suntsiarazteko arrazoi gisa ezartzen da Plan Berezia behin betiko ez onestearena, baldin eta obraren lizitazioaren emaitza kongregazioarentzat asegarria ez bada edo lehen enkantea adjudikaziorik egin gabekotzat deklaratzeko bada.

### V.3. 2017ko UZTAILAREN 31ko SALEROSKETA-KONTRATUA

Kontratu hori, aurrekoa ez bezala, salerosketarako kontratu irmo bat da, Plan Berezia 2015eko ekainean behin betiko onesten denerako eta 2017ko apirilean lurzatiketarako lizentzia ematen denerako, horiek baitira bera gauzatzeko alde aurreko baldintzak.

- Esku hartzen duten aldeak aurreko agindu-kontratuan ageri ziren berak dira. Kongregazioak errekerimendua egin zuen 2016ko ekainaren 29an bere salmenta-agindua betetzeko, 2015eko agindu-kontratuan ezarritako epearen barruan; hori dela eta, behin betiko lotzen zituen aldeak.

- Kongregazioak salerosketarako kontratua suntsiarazteko ahalmenari eutsiko dio, baldin eta lurzatiak enkante publikoan lizitaziora atera ondoren, haien adjudikazioaren bidez lortzen den diru-zenbatekoa itxaroten zena baina txikiagoa bada.

Hala eta guztiz ere, enkantearen amaierako emaitzak kongregazioaren itxaropenak betetzen ez baditu, aldeek erabaki ahalko dute lehenengo enkantea amaitu eta gehienez ere sei hilabete epean bigarren enkante bat egitea, kontratuaren baldintzak negoziatu ondoren, hala egitea egokitzat jotzen badute.

Testuan ezarritako aukera hori da bigarren enkantean aldeak jasotzea ahalbidetu duena. Txostenaren V.3.2 atalean aztertzen da hori.

- Kontratuak 2015eko agindu-kontratuko 26,41 milioi euroko gutxieneko prezioari eta 37,28 milioi euroko gehieneko prezioari eusten die, bai eta behin betiko prezioa berrikusteko sistemari ere. Hala eta guztiz ere, prezioa berrikusteko sistemari dagokionez, tarteen zenbatekoak eta portzentajeak aldatzen dira, eta horrekin eragiten da Nasuvinsaren gainbalioak handiagoak izatea; horrenbestez, kongregazioak arrisku handiagoa hartzen du bere gain, gehieneko prezioa lortzea zailagoa baita.

- 2015eko agindu-kontratuan aurreikusitako ordainketa-egutegiaren ordezkari honako hau ezarzen da:

Ordainketak	Diru-zenbatekoa	Mugaeguna
Lehenengo ordainketa	6.470.000	Lurzati urbanizatua entregatzea salerosketa izenpetzen denean
Bigarren ordainketa	4.945.000	Nasuvinsak Aralar kaleko lurzatiak saldu eta bi hilabetera
Hirugarren ordainketa	5.000.000	Bigarren ordainketa eta sei hilabetera
Laugarren ordainketa	10.000.000	Hirugarren ordainketa eta sei hilabetera
Bosgarren ordainketa	Prezioaren berrikuspena	Salmenta osoaren emaitzaren arabera

a) 2015eko agindu-kontratuan bezala, lehen ordainketa bat egonen da, Olazko lurzattia esku-ratuz gauzatuko dena, salerosketa-kontratua sinatzeko unean.

b) Kongregazioari egin beharreko gainerako ordainketak lurzati guztiak saldu ondoren egingen dira.

c) Lurzati guztiak salduz lortzen den prezioa, Nasuvinsak zuzenean egingen duen enkantean lortutakoa izanen da, prozedura hori askatzen baita ikastetxea eraikitzeko lizitaziotik.

- Kontratuaren kontrolari dagokionez, klausula batzuk gehitzen dira, zeinek kongregazioak lortutako zenbatekoaren zertarakoaren gaineko kontrol handiagoa baitakarte, zeren eta funtsak justifikatzea eta haiek instalazio berrietan egiazki erabiltzea eskatzen baitaio, Jarraipen Batzordearen bitartez.

**V.3.1. Lurzatiien lehenengo enkantea**

Plan Berezitik eta Iruñeko Udalaren eta Nasuvinsaren arteko Lurzatiketa Proiektutik ateratzen diren lurzatiien banaketa –enkantearen xede izan ziren lurzati horiek– honako hau da:

Entitatea	Lurzatiak										
Nasuvinsa	P1	P2	P3	P4ren % 12,57		P5	P6		P8	P9	P11
Iruñeko Udala				P4ren % 87,43*				P7**		P10*	

\* Eraikigarritasunaren % 10eko igoeraren nahitazeko lagapenari dagozkio, eta Nasuvinsarekin indibisoan esleitzen da

\*\* Zuzkiduretarako lagapena, gizarte-etxea eraikitzeko, zeina libre eta doan lagatzen baitzaio Iruñeko Udalari

Enkantea 2017ko irailean egin zen, eta lurzatiak 7 sortatan bildu ziren; honako hau izan zen behin betiko emaitza:

Sortak	Lurzatiak	Enkanteko hasierako balioa (Prezioa BEZik gabe)	Emaitza (Eskaintza BEZik gabe)	Hobekuntza (%)
1. sorta	P1	6.626.000	Adjudikatu gabe	
2. sorta	P2 eta P3	16.400.000	Adjudikatu gabe	
3. sorta	P5	7.370.000	8.815.381	20
4. sorta	P6	4.350.000	5.270.100	21
5. sorta	P8	8.900.000	Adjudikatu gabe	
6. sorta	P9	2.500.000	2.665.000	7
7. sorta	P11	6.900.000	8.771.806	27
	Guztira	53.046.000	25.522.287	

5. sorta hotel-erabilerarako izanen da gehien bat; hori dela eta, lurzati hori eskuratzeak berekin dakar haren egoitza-eraikigarritasunaren % 50 baino gehiago hotel bat egiteko erabiltzea.

Emaitza horrekin, kongregazioak hasiera batean honako diru-zenbateko hau jasoko du:

	Diru-zenbatekoa
Salmentaren zenbatekoa	25.522.287
- Kontratuaren arabera deskontatu beharreko gastuak	-4.720.000
<b>Kongregazioak jaso beharreko diru-zenbatekoa</b>	<b>20.802.287</b>

Baldintza ekonomiko horiekin, kongregazioak kontratua suntsiarazi ahal zuen, baina 2017ko irailaren 21eko idazki batean jakinarazi zuen operazioarekin aurrera jarraitzeko borondatea zuela, eta berariaz baieztatu zuen ez zuela bera suntsiaraziko.

2017ko urriaren 9an, Nasuvinsak kongregazioari jakinarazi zion prozesuarekin jarraitzeko eta adjudikatu gabekotzat deklaraturako sorten bigarren enkante bat egiteko prest zegoela. Hala eta guztiz ere, zenbait aldaketa proposatzen ditu, adostu beharrekoak eta kongregazioak onartzen dituenak; honako hauek dira nagusiki:

- Lurzati batzuetan altuerak gutxitzea, Plan Bereziaren aldaketa baten bitartez.
- Kongregazioari ordainketak egiteko egutegiko aldaketak, egutegi hori lurzatiien enkantearen ondoriozko Nasuvinsaren kobrantzen arabera egokitzeko, finantzaketa aurreratu behar izatea saiheste aldera.
- P2 eta P3 lurzatiak bereiztea, eta horietako batean hotel-erabileraren nahitazkotasuna kentzea, eta adjudikazio-hartzaile berak gehienez ere 2 sorta lortzeko muga kentzea.

Salestarren Plan Bereziaren aldaketak eta geroztik hura garatzeko xehetasun-azterketa onesteak hasieran gehieneko altuera gisa onetsitako altueren nahitaezkotasuna aldatu dute, eta honako hauek eragin dituzte:

- Altuerak –eta, horrenbestez, gauzatu beharreko eraikigarritasuna– gutxitzeko aukera ematen du. Gutxitze horrek operazio osoan diru-sarrerak galtzea dakar.
- Gauzatzerik ez dagoen eraikigarritasun bat badagoenez, erabaki zen Nasuvinsa izan dadila altueren gutxitzeari lotutako hirigintza-zamen kostua bere gain hartuko duena.

Honako hau da amaierako operazioaren emaitzan izanen den inpaktu ekonomikoaren zenbatespena, Nasuvinsak kalkulatuak:

Eraikigarritasun-galera	Diru-sarreren galera	Hirigintza-zamen kostua	Eragin ekonomikoa
4.212 m <sup>2</sup>	5.055.000	325.000	5.380.000

### V.3.2. Lurzatiak bigarren enkantea

Behin hirigintza-planeamendua aldatuta, Nasuvinsak beste enkante bat izapidetu zuen, 2018ko uztailaren 26an argitaratu zena eta 2018ko irailaren 21ean adjudikatu zena. Honako hau da emaitza:

Lurzatiak	Enkanteko hasierako balioa	Eraitza	Hobekuntza
P1	4.460.000	5.026.726	% 13
P2	3.185.000	Adjudikatu gabe	
P3	8.865.000	Adjudikatu gabe	
P8	9.500.000	12.050.000	% 27
Guztira	26.010.000	17.076.726	



## V.4. OPERAZIOAREN EMAITZA EKONOMIKOA

Honako hau da behin-behineko emaitza ekonomikoa, sei lurzati adjudikatu ondoren eta bi lurzati adjudikatzeko daudela:

	Diru- zenbatekoa
Lehen enkantearen bidezko diru-sarrerak	25.522.287
Bigarren enkantearen bidezko diru-sarrerak	17.076.726
<b>Salmentaren diru-sarrerak, guztira</b>	<b>42.599.013</b>
Gutxieneko prezioa	-26.415.000
Deskontatu beharreko gastuak	-4.720.000
<b>Behin-behineko emaitza</b>	<b>11.464.013</b>
<b>Behin-behineko emaitzaren banaketa</b>	
Kongregazioa: % 60	6.878.408
Nasuvinsa: % 40	4.585.605
<b>Salestarrek jaso beharreko behin-behineko diru-zenbatekoa</b>	<b>33.293.407</b>
Gutxieneko prezioa	26.415.000
Emaitzaren behin-behineko banaketa	6.878.408
<b>Nasuvinsarentzako behin-behineko gainbalioa</b>	<b>4.260.605</b>
Gainbalioaren banaketa	4.585.605
Gauzatu gabeko eraikigarritasunaren hirigintza-zamak	-325.000

Amaierako behin betiko emaitza izateko zain gaudela, operazioak aukera eman du hitzemandako gutxieneko prezioa, 26,41 milioi eurokoa, bermatzeko, eta Nasuvinsak 4,26 milioiko behin-behineko gainbalioak lortzeko, zeinak etxebizitzaren arloko politika publikoan berrinbertitu behar baitira.

Bestalde, Eguesibarko Udalak, 2018ko martxoan, kongregazioari bai jarduera-lizentzia bai obra-lizentzia eman zizkion, ikastetxea Olazko Salestarren UPSko UE.1-eko D-1 lurzatian eraikitzeko. Obrak 2018ko apirilaren 25ean hasi ziren.

Miguel Ángel Aurrecoechea Gutiérrez auditorea arduratu da lan honetaz, eta hark proposatuta eman da txosten hau, indarrean dagoen araudiak aurreikusitako izapideak bete ondoren.

Iruñean, 2019ko urtarrilaren 23an  
Lehendakaria, Asunción Olaechea Estanga

**1. ERANSKINA**

- Vinsari dagozkion kostuak

Kostuak	Jatorrizko euroak*	Euro korronteak**
Lurzatia Salestarren Kongregazioari erostea	40.678.902	41.687.392
Iruñeko Udalaren aldeko hirigintza-zamak		
% 10eko lagapena	3.671.156	3.767.524
Civivox zentroa eraikitzea	3.000.000	3.000.000
Civivox zentrorako lurzatiaren lagapena		Baloratu gabe
Aralar kaleko lurzattia birurbanizatzea	1.509.259	1.579.689
UPSa eta lurzaticeta proiektua idaztearen lansariak	150.000	151.687
<b>Guztira</b>	<b>49.009.317</b>	<b>50.186.292</b>

\* 2010eko laugarren hiruhilekoa

\*\* 2014ko laugarren hiruhilekoa

- Lurzattia Salestarren Kongregazioari erosteko kostuaren xehetasunak

Kongregazioaren kostuen xehetasuna	Jatorrizko euroak*	Euro korronteak*
Olazko lurzatiaren erosketa + urbanizazio gastuak	6.517.529	6.596.196
Hiri-lurzoruen balio gehikuntzaren gaineko zerga, Aralar kaleko lurzatiaren salmentaren ondorioz	819.343	825.488
Ikastetxe berria eraikitzea + zergak eta notariotza- eta erregistro-gastuak		
Ikastetxea eraikitzea	27.897.889	28.679.709
BEZa	4.268.377 <sup>10</sup>	4.387.995
EIOZa eta tasak	868.888	881.921
Notariotza eta erregistroa	306.877	316.083
<b>Guztira</b>	<b>40.678.903</b>	<b>41.687.392</b>

\* 2010eko laugarren hiruhilekoa

\*\* 2014ko laugarren hiruhilekoa

<sup>10</sup> 2011n indarrean zen BEZ tasa

- Salestarren Kongregazioarentzako kostuen xehetasuna

Olazko lurzatiaren balorazioa eta hura urbanizatzeari eta salerosteari lotutako kostuak	6.517.528
Nafarroako Foru Komunitatearen lurzoru gordinaren balioa	3.717.428
Urbanizazio-zamak	1.827.659
Eguesibarko Udalari erostekoa zaion aprobetxamenduaren balioa	432.590
Ond. esk. eta eg. jur. dokumentatuen gaineko zerga, Nafarroako Gobernuarekin lurzatiaren salerosketa egiterakoan	260.220
Ezin berreskuratzea den BEZa (% 85) Eguesibarko Konpentsazio Batzarrari urbanizazio-kuotak ordaintzerakoan	279.632
Hiri-lurzoruen balio gehikuntzaren gaineko zerga, Aralar kaleko lurzatiaren salmentaren ondorioz	819.343
Ikastetxe berria eta haren eranskinak eraikitzearen kostua <sup>11</sup>	27.897.889
Irakaskuntzarako zatirako zenbatetsi den kostua	19.695.465
Gainerako instalazioetarako zenbatetsi den kostua	8.202.424
Gainerako gastuak, guztira	5.444.142
Ezin berreskuratzea BEZa (% 85), ikastetxearen eraikuntzaren kostuaren gainekoa	4.268.377
Eguesibarko Udalari ordaindu beharreko EIOZa	868.888
Notariotzaren eta erregistroen lansariak eta arantzelak	306.877
Etorkizuneko lekualdatzea dela-eta Salestarren kargura aurreikusi diren kostuak, guztira	40.678.902

- Lurzoru urbanizatuaren merkatu-balioa Aralar kaleko lurzatian

	Jatorrizko euroak*	Euro korranteak**
Aralar kaleko lurzatiaren merkatu-balioa	60.568.348	63.867.080

\* 2010eko laugarren hiruhilekoa

\*\* 2014ko laugarren hiruhilekoa

<sup>11</sup> Zenbateko horiek Hezkuntza Departamentuaren Ikuskapenaren eta Zerbitzuen Zuzendaritza Nagusiaren eta Ekonomia eta Ogasun Departamentuaren Ondare Zuzendaritza Nagusiaren txostenaren arabera kalkulatu dira.

**BEHIN-BEHINEKO TXOSTENARI AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK**

SALESTARREN OPERAZIOAREN KONPROMISOEN ETA ARRISKUEN EBALUAZIOARI BURUZKO BEHIN-BEHINEKO FISKALIZAZIO TXOSTENA DELA-ETA ENRIQUE MAYA MIRANDA JAUNAK AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK

Goiburuan aipatutako txostena aztertuta, honako alegazio hauek aurkeztu nahi ditut:

1.a- Ez dakit behin-behineko txostena beste udal instantzia batzuei helarazi zaien, haiek ere beren iritzia eman dezaten. Nolanahi ere, txostenaren aurreko idatzian aipatzen da “organismo fiskalizatu” moduan igortzen zaidala txostena. Txostena helarazteko bidalitako gutunaren gutun-azalean “ALKATE-OHI” moduan agertzen naiz. Logikoa izanen litzateke amaierako txostenean zalantza hauek agitzea.

2.a- Onetsitako alegazioa.

3.a- Txostenaren alderdi berariazkoetan sartuz, nire iritziz honako aldaketa hauek sartu beharko lirateke:

3.a.1- Txosten osoan “SALESTARREN OPERAZIOA” hitzak erabili beharrean “SALESTARREN JARDUKETA” hitzak erabili beharko lirateke. “Jarduketa” Lurzoruaren Legean jasotako terminoa da; “operazio” terminoa, berriz, ez dago jasota, eta herritarren artean edo gizartean perzeptzio peioratiboa ere izan dezake.

3.a.2.- Onetsitako alegazioa.

3.a.3.- Onetsitako alegazioa.

3.a.4- 11. orrialdeko 3. paragrafoa beste modu batera idatzi beharko litzateke.

Jarduketa ez zen diseinatu finantzaketa bat lortzeko. Jarduketa (protokoloa, hitzarmenak, UPSa...) hirigintzakoa da, eta planeamenduari eta kudeaketari dagokie. Hau da, beste askotan praktikan jarri den hirigintza modu bat da, hiriaren erdiko guneetan egokiak ez diren erabilerak eta eraikinak dituzten lurzorua eraldatzeko.

Bidenabar esan dezagun hirigintza hori zehaztuta dagoela indarrean den foru legedian (1/2017 Legegintzako Foru Dekretua, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testuategia onesten duena), hiri-berroneratze eta -berrikuntzako jarduketan konzeptuarekin, zeinen abiapuntua hiriaren interes orokorra baita, eta lehentasunezko helburuak, berriz, bideragarritasuna bermatzea.

Gainera, arestian aipatutako 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuak, “Hirigintza-jarduera eta ekimen pribatua” izenburua daraman 6. artikuluan, honako hau dio hitzez hitz: “Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumenak dauzkaten administrazio publikoek, beren eskumenen esparruan eta foru lege honetan aurreikusitako moduan eta irispenarekin, lurraldea antolatzekeo jarduera eta hirigintza-jarduera garatzeko ekimen pribatua erraztu eta sustatu behar dute”.

Eta horixe da hemen egin dena: ekimen pribatua (Salestarren Komunitatea) erraztu eta sustatu, interes publikoko ikastetxe pribatu berri bat eraikitzeke.

Horrenbestez paragrafo hori honela idatzi beharko litzateke:

“Azken batez, hirigintza-jarduketa bat planifikatu da, ikastetxe bat lekuz aldatzea eta ikastetxe berri bat eraikitzea ahalbidetzen duena, orduan indarrean zen legediak ahalbidetzen duen etxebizitza babestuen eraikuntzarako salbuespen batetik datorren bideragarritasunean babestua, hartan finkatutako baldintzen arabera garatutako jarduerak zirenean”.

3.a.5.- Onetsitako alegazioa.

Sin.: Enrique Maya Miranda

**SALESTARREN OPERAZIOAREN KONPROMISOEN ETA ARRISKUEN EBALUAZIOARI BURUZKO BEHIN-BEHINEKO FISKALIZAZIO TXOSTENA DELA-ETA AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK**

Luis Zarraluqui Ortigosa jaunak aurkeztuak, Nafarroako Gobernuko Sustapeneko kontseilari ohi gisa.

**A.- IV. epigrafean (edo lehenengo binetan) jasotako konklusioetatik lehenari dagokionez.**

1. ALEGAZIOA- Onetsitako alegazioa
2. ALEGAZIOA- Onetsitako alegazioa

**B.- IV. epigrafean (edo bigarren binetan) jasotako konklusioetatik bigarrenari dagokionez.**

Ageri den paragrafo bakarrean “hirigintza-operazioa” hitzak erabiltzen dira. Horri buruz, aipatu beharra dago berez “hirigintza-jarduketa” bat dela, halaxe deitzen baitzaio juridikoki eta teknikoki.

“Operazio” terminoak, zeina gehiago erabiltzen baita enpresa-jardueraren arloan, denborarekin eta kazetaritzan erabiltzearen poderioz, kutsu negatiboak hartu ditu, jatorrizko esanahitik urrun daudenak. Une honetan termino hori erabiltzeak, hirigintza-jarduketa bati buruz ari garela, konnotazio negatiboak dauzka, baita jokabide uherrekin lotutakoa ere; jarduketa honetan, ordea, dena guztiz legala ez ezik –epaitegiek berretsi duten bezala–, guztiz gardena eta publizitatez gauzatu izan da.

Horiek horrela, honako alegazio hau aurkeztu dugu:

3. ALEGAZIOA- Eskatzen da “jarduketa” termino teknikoak erabil dadila, egokiagoa baita “operazio” terminoa baino.

**C.- IV. epigrafean (edo hirugarren binetan) jasotako konklusioetatik hirugarrenari dagokionez.**

Zenbakirik gabeko bi paragrafo dauzka. Horietako bigarrenean, honako hau baieztatzen da: “Aurreikusitako arrisku osoa Vinsa sozietate publikoari esleitu behar zaio, eta bera da operazioaren emaitza ekonomikoaren arrisku eta mentura bere gain hartu behar dituen, zeren eta planteatzen baita kongregazioari ordainketa bat egitea lurzoru baten erosketarengatik, sozietateak hura etorkizunean saldu baino lehenago”.

Nire ustez, iritzi horiek, bereziki azpimarratutakoek, ez datoz bat errealitatearekin eta zuzendu egin behar dira. Horri dagokionez, honako alegazio hauek egin nahi ditut:

5. ALEGAZIOA.- Arriskua ez zaio Vinsa sozietate publikoari (gero NASUVINSA) guztiz esleitzekoa.

Lehenbizi, 2011ko Protokoloko hamalagarren itunak aipatzen du Vinsa sozietate publikoak “Aralar kaleko lurzatiaren etorkizuneko salmentaren emaitza ekonomikoa bere arrisku eta menturara” hartuko duela bere gain. Baina gainera –eta badirudi hori ez dela ezagutzen– Protokolo horrek berak, hamargarren itunean, kongregazioari dagokionez ezartzen du berak “bere arrisku eta menturara hartuko dituela bere gain bere eskumenen esparruan geratzen diren hirigintza-operazio eta operazio ekonomiko guztiak” (aurrerago zehazten dira horiek: ikastetxe berriaren, hari atxikitako instalazioen eta ekipamenduaren proiektua eta eraikuntza). Horrenbestez, Protokoloan idatzitakoarekin zorrotzak izateko, arriskuen banaketa bat badago, eta horregatik ezin da arestian aipatu dena baieztatatu.

6. ALEGAZIOA.- Protokoloak ez du plantatzen kongregazioari ordainketa bat egitea lurzoria erostegatik, sozietateak hura etorkizunean saldu aurretik.

Protokoloak seigarren itunean salerosketa bikoitzaren aurreikuspena jasotzen du, UPSa onetsi ondorengo: Aralar kaleko lurzatiaren Vinsa salerosketa, eta Nafarroako Gobernuaren lurzatiaren kongregazioaren salerosketa. Hala eta guztiz ere, ez du jasotzen bi operazio horiek zein alditan egingen diren, ez eta bata bestearen aurrekoa izan behar duenik eta aldi berean egin behar direnik ere. Ez du finkatzen, ezta ere, eta garrantzitsua da hori, kongregazioari alde aurretik ordaindu behar zaionik, kopiatutako paragrafoan baieztatzen den bezala.

Protokoloaren bederatzigarren itunean, lehenengo salerosketa-operazioari dagokionez, beraiaz aipatzen da “zenbateko horren behin betiko kalkulua eta ordainketa-epeen ezarpena Aralar kaleko lurzatiaren salerosketa-operazioa egiten den unean gauzatuko direla”.

Klausula horrek argi gezurtatzen du aipatu berri dugun baieztapenaren azken zatia, zeren eta argi aurreikusten baitu geroratutako zenbatekoa epetan ordaintzea, bai 2015eko salerosketarako agindu-kontratuan, bai, aurrerago, 2017ko behin betiko kontratuan, aurreikusiko zen bezala.

Ezerk ere ez zuen galarazten, bestalde, lehen ordainketa partzial bat egin ahal izatea gauzatan (Eguesibarko lurzatiak), eta geroztik dirutan beste ordainketa batzuk egitea lurzatiak saldu ondoren, horixe baita kontratu-dokumentuetan aurreikusi zena. Agerikoa da ezen hasierako ordainketa bat egitea lurzati urbanizatu batez eta gainerako ordainketak geroko une baterako uztea, lurzatiak saldu ondorenerako, ez dela arrisku handiegia, nahiz eta horri buruz aurrerago hitz eginen dugun.

Horrenbestez, hautemate-akats bat izan daiteke, konklusioetan jaso behar ez dena. Baina bi salerosketak gauzatzeko prozeduraz eta prozedura horren formaz harago, operazioaren arriskua, higiezinaren operazio guztiek daukaten bera, edo ez zegoen aipatutako prozeduran –bai, ordea, Aralar kaleko oruberako aurreikusitako lurzatiaren salmentak bideratzeko ezarritako prezioa egokia izatean harekin estaltzeko kongregazioak egin behar zituen inbertsio eta gastu guztien kostua, bai eta VINSAk (gero NASUVINSA) eginen zituen gastuak ere, emaitza negatiborik egon ez zedin–, edo, are gehiago, gerta zitekeen etxebizitza sozialaren arloko politikan aplikatu beharreko emaitza positiboa gertatzea. Horixe zen erronka eta horixe arriskua.

2011n sinatutako protokoloak operazioa zela-eta % 16,7ko gainbalio-aurreikuspen bat hartu zuen kontuan (hartarako 9,145 milioi euroan zenbatetsitako etekinak ematen zuen txosten tekniko batek arrazoitutako eta abalaturako aurreikuspen batekin, horrek, izan ere, jarduketaren gainean % 16,7 gainbalioa ekarriko baitzuen, aurreikusitako 54,721 milioi euroko gastua kontuan hartuta).

VINSA bezalako BOE-en sustatzaile batek erabiltzen zituen tarteak, onargarrizat jotzen zirenak, gastuen gaineko % 10eko etekinekoak ziren. Arrisku handiagoko sustapenentarako (etxebizitza librea, esate baterako), tarteak normalean % 15eraino iristen dira gutxienez, arrisku handiagoa baitute. Horrenbestez, Protokoloan aurreikusitako hasierako oinarriari begiratuta, arriskua bat zetorren etxebizitza libreko sustapen arrunt bat izatearekin.

Krisi ekonomikoaren eraginek, ordea, eta haiek higiezinaren merkatuan utzi zituzten ondorioek beharrezko egin zuten operazioaren terminoak doitzea, itunetako eszenatoki desberdinetara iristeko; itun horiek, izan ere, beren emaitzei begiratuta, onuragarriak izan dira, eta NASUVINSARI gainbalioak ere ekarriko dizkiete.

Jarduketak bere alde zuen –eta faktore garrantzitsua zen hori ustez zegoen arriskua zuzentzeko– Aralar kaleko orubeak Iruñeko Bigarren Zabalgunean zeukan kokaleku estrategikoa, ikusmira pribilegiatuekin, zeinak prezio askoz hobea bermatzen baitzuen horrekin lehian egon zitezkeen beste lurzoru batzuetan baino. Kokaleku hori eta ordenamendu erakargarri baten plangintza egiteko askatasuna jarduketarako xede egokia bermatu zuten faktoreak izan ziren.

Hori guztia dela eta, gure ustez konklusio hori modu objektiboago eta kontsekuenteago batez birformulatu beharko litzateke, alde batetik Protokoloaren testuekiko eta bestetik operazioaren emaitza izan ziren estimazioekin eta hasieran eta amaieran aurreikusitako etekinekin, zeinak, agian, ez baitira egonen aurrekoetatik oso urrun, etekin gordinaren terminoetan, are aurreikusitako eraikigarritasuna gutxituta ere.

7. ALEGAZIOA.- Aurreko guztia dela eta, nire ustez paragrafo hori aldatu beharra dago. Adibide soil bat ematearren, iradokitzen dut, esate baterako, txostenean jasotako paragrafoaren ordeztu honako testu hau erabiltzea:

“VINSA sozietate publikoak (aurrerago, NASUVINSA) bere gain hartu behar zuen, Protokoloak aipatzen duen bezala, bere arrisku eta menturara, Aralar kaleko lurzatiaren etorkizuneko salmentaren emaitza ekonomikoa; kongregazioak, berriz, etorkizuneko ikastetxearen proiektuaren, eraikuntzaren eta ekipamenduaren arriskua eta mentura hartzen zuen bere gain. Bi operazioen arriskua elkarrekin hertsiki lotuta zegoen, zeren eta merkatu- eta eraikuntza-balioen menpe baitze-

goen; izan ere, horiek, egoera ekonomikoaren bilakaerarekin, aldatzen joan ziren, eta hasieran aurreikusitakoetatik bereizi ziren.

**D.- IV. epigrafean (edo laugarren binetan) jasotako konklusioetatik laugarrenari dagokionez.**

Zenbakirik gabeko bi paragrafo dauzka. Horietan, honako hau aipatzen da:

“Arrisku hori gero modulatzeko da 2015ean eta 2017an hartutako konpromisoen bidez, zeren eta kongregazioarentzako ordainketa lurtzatien salmentaren pean jartzen baita, hartara operazioaren arriskuaren zati bat haren gain utziz; halere, 2017an, Nasuvinsak hartutako arriskua txikiagoa da, eta aurreikustekoa da gainbalio handiagoak lortuko dituela.

Nolanahi ere, beti arrisku handia egon da Foru Komunitateko Administrazioarentzat, zeren eta eragiketarako baldintza izan baita lurzatiak saltzea, adostutako gutxieneko prezioaren konpromisoagatik”

Horri dagokionez, eta azpimarratutako esaldietan jasotako okerrak direla eta, honako zuzenketa edo alegazio hauek proposatzen dira:

8. ALEGAZIOA.- Salestarren protokoloak ez zuen arrisku zehatzik (abiapuntukorik) sortzen, sinatze hutsarengatik.

Kontuan hartu beharra dago protokolo bat eduki orokorreko asmoen deklarazio huts bat dela, zeinek azaltzen baitute administrazioek eta alderdi sinatzaileek helburu komun batekin jarduteko duten borondatea, betiere haien ondorioz ez bada konpromiso juridiko zehatz eta eskatzeko modukorik formalizatzen (Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 47. artikulua).

40/2015 Lege hori baino lehen, Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeak (6.4 artikulua) ezartzen zuen protokoloak hitzarmen mugatu batzuk direla, interes komuneko aferetan administrazio publiko bakoitzaren jardunari buruzko orientazio jarraibideak ezarri edo guztien eskumeneko edo guztien intereseko esparru batean lankidetzaz garatzeko marko orokorra eta metodologia finkatu baizik egiten ez dutenak.

Horixe da Salestarren jarduketari buruz 2011n sinatutako protokoloaren kasua, zeinak hamabosgarren itunean honako hau baieztatzen baitu: “esku hartzen duten aldeek aitortzen dute dokumentu honek ez duela betebeharrak eduki ekonomikorik, baina helburu duen den xedea betetzeko oinarri bat izan behar duela.” Hau da, eskatzekoa den konpromiso juridikorik ez du.

Horrenbestez, betebeharren eta haiek beraiekin ekar ditzaketen arriskuen zehaztapena kontratu-dokumentuetan gauzatu beharko litzateke, zeren eta protokoloa geroko jarduketarako esparru orokor baten gisara hartu behar baita. Hori dela eta, ez dago 2015eko edo 2017ko konpromisoetan modulatu beharreko arriskurik; izan ere, konpromiso horiek, konpromiso diren neurrian, kontratu-dokumentu horietatik sortzen dira, bereziki bigarrenetik.

9. ALEGAZIOA.- Protokoloak betebeharrak edukirik eta, horrenbestez, arriskurik, ez edukitzeaz gainera, idazki honen 6. alegazioan argi geratu den moduan, ez zuen kongregazioari egin beharreko ordainketa lurtzatien salmentaren pean jartzen, Kontuen Ganberaren behin-behineko txostenak dioen bezala.

Hori behar adina aztertutik eta demostratutik geratu da dokumentu honen 6. alegazioan; hori dela eta, ez ditugu errepikatuko hartan adierazitako argudioak.

10. ALEGAZIOA.- Ez da egia Foru Administrazioarentzat beti arrisku handia egon denik; are gutxiago, adostutako gutxieneko prezioaren konpromisoagatik.

Adierazpen hori kontraesan dago aurreko paragrafoan egindakoarekin, zeren eta esaten baitu arriskua gero 2015eko eta 2017ko konpromisoetan modulatzeko dela; izan ere, badirudi ezartzen duela arrisku jakin bat egon zela, dirudienez handia, zeina gero jaisten baita (“modulatzeko da” terminoa erabiltzen da, eta gero esaten da txikiagoa dela); ez bada esan nahi behin “oso handia” izan zela eta gero, berriz, “handia”. Bada, halakorik ez zela ikusi dugu.

Nolanahi ere, lehen ere ezarria dugu sinatutako protokoloak ez zuela betebeharr-edukirik; hori dela eta, arriskua, 2015eko konpromisoetan (salerosketarako agindu-kontratu hutsa) eta 2017koetan agertuko zen (hori bai, kontratu arrunta), ordurako modulatu.

Horrekin honako hau esan nahi dugu: ez zela beti arrisku errealik egon Protokoloa sinatu zenetik (izatekotan, balizko arriskua izanen litzateke, baldin eta kontratuak gaizki egin izan balira), are gutxiago arrisku handirik.

Kontuen Ganberaren behin-behineko txostenaren egileak hura "adostutako gutxieneko prezioa" ezartzearekin lotzeak hemen azaldutako tesiak indartu besterik ez du egiten. Protokoloak ez zuen adostutako gutxieneko preziorik ezarri. Hori soilik 2015etik aurrera finkatu zen eta, batez ere, betebeharr-izaerarengatik, 2017tik aurrera.

Horrela da hori ez soilik sinatutako Protokoloak betebeharr-edukirik edo eduki ekonomikorik ez duelako; izan ere, diru-zenbatekoak aipatzen dituenean (txosten tekniko-ekonomikoei dagozkien gehigarrietan), argi uzten du diru-zenbateko horiek "behin betiko balorazioaren menpean" dardela, dela ukitutako aldean arteko akordioarengatik, dela araudi indardunaren aplikazioarengatik (seigarren ituna), eta "erreferentziako zenbatekotzat" jotzen dira. Hori dela eta, bederatzigarren itunean Aralar kaleko lurzatiarengatik 41.687.391 euroko zenbateko kalkulatu denean, ez da gutxieneko prezio bat, ez eta bete beharrekoa ere, baizik eta erreferentzia huts bat.

Hori horrela izatearen eta Nafarroako bi gobernu desberdinek (2015ekoa eta 2017koa) horrela ulertu izatearen proba praktikoa da zenbateko hori gero nabarmen beherantz aldatu zela.

11. ALEGAZIOA.- Esandako guztiagatik, proposatzen dugu aipatutako bi paragrafoetan xehetasunak ematea. Adibide soil bat ematearren, iradokitzen dut, esate baterako, honako testu hau erabiltzea:

2015ean eta 2017an 2011ko protokoloa garatu eta zehazte aldera hartutako konpromisoetan, kongregazioarentzako ordainketarako baldintza gisa jarri zuten ikastetxerako aurreikusitako Egu-esibarko lurzatiak besterenduz gutxieneko prezio bermatu bat lortzea, zeina lurzatiak saldu ondoren ordainduko baitzen, bai eta salmenta horren amaierako salmentaren araberako igoera batzuk ere. 2017an sinatutako salerosketa-kontratuak NASUVINSAREN arrisku-egoera hobetu zuen 2015eko salerosketarako-aginduarekiko, eta sozietate horren gainbalioen igoera erraztu zuen.

Planteatutako jarduketaren arriskua honako honetan zetzan: Aralar kaleko orubea antolatzetik sortutako lurzatiaren salmenta-prezioarekin diru nahikoa lortzea gutxieneko prezio bermatua eta NASUVINSAK izandako gastuak estaltzeko, gainbalioa barne. Higiezinaren sektorearen krisiak eta horren ondoriozko prezio-jaitzierak kontratu-akordioak lortzera behartu zuten; urte batzuk geroago, akordio horiek jarduketaren helburuak egoki lortzea ahalbidetzen dute, helburu ekonomikoak barne."

#### **E.- Gomendioen aurretik txertatzen den konklusio-paragrafoari dagokionez:**

Paragrafo horretan, honako hau baieztatzen da: "Azken batean, ikastetxe baten lekualdatzea eta eraikuntza finantzatu dira hain zuzen ere finantzaketa hori lortzeko berariaz diseinatutako hirigintza-operazio baten bitartez, alde aurreko legezko gaikuntza baten bidez etxebizitza basteuaren erreserbarako salbuespena ezarriz eta administrazioak bere gain arrisku handia hartuz."

Nire ustez, paragrafo horretan baieztatutakoa okerra eta zuzengabea da, eta alderdikoizat ere jo daiteke. Kontua ez zen soilik izan ikastetxea lekuz aldatzea eta eraikitzea. Jarduketa konplexuagoa zen, eta Zabalguneko ipar-ekialdeko ertzean den Aralar kaleko lurzatiaren antolamendu-diseinuaz gainera, biztanle-kopuruaren eta merkataritzako eta hirugarren sektorearen jaitziera nabarmena den toki batean, erakargarritasun eremu berria sortu nahi da, merkataritza-azalera handi batekin eta Civivox zentro baten ekipamendu sozialarekin, zeinek, zalantzarik gabe, inguru horretako bizitza hobetuko baitute. Horri guztiari buruz ezer ere ez da esaten aipatutako paragrafoan, ez eta txostenaren gainerakoan ere.

Gauza bat da zein izan zen jarduketarako akuilua –ikastetxea lekuz aldatzea–, eta beste bat, berriz, ez dela ez aitortzen, ez aipatzen haren zati ezin garrantzitsuagoa: Aralar kaleko lurzatiaren antolamendua. Egiazki, Foru Administrazioak, NASUVINSAK eta Iruñeko Udalak berak egin-



dako ahalegin eta jarduera ia guztiak Aralar kaleko lurzatiaren antolamendu formalarekin izan zuen zerikusia. Ikastetxearen proiektuaz eta eraikuntzaz kongregazioa baino ez zen arduratu.

Bestalde, iruditzen zain nabarmentzekoa dela hirigintza-jarduketa honen garapen eredugarria, beti bat etorri ez diren bi administrazioen arteko lankidetzaren estuaren bidezkoa; izan ere, gai honetan batera jardun zuten. Garatutako prozedura ezin garbiagoa izan zen, eta auzitegien azterketa ere gaintu zuen partikularrek aurkeztutako errekurso bat zela-eta. Antolamendua lehiaketa publiko bidez garatu zen, eta epaimahai tekniko batek ebatzi zuen, aho batez, eta proposamen desberdinak geroztik azaldu ziren, jendeak ezagut zitzan. Plan partzial bat izapidetu zen, zeinak Iruñeko Udalaren oniritzia izan baitzuen behin betiko onespina jaso aurretik.

Halaber, gure ustez ez ikastetxe berriak, zeina jarduketa honen bidez ahalbidetu baita, ez hari sostengua ematen dion kongregazioa ez dira edozein, zeren eta Nafarroan lanbide heziketan jardun duen hezkuntza-erakunde handienari eta zaharrenari buruz ari baikara, eta haren urte luzeetako merezimenduak direla-eta Nafarroako Gobernuak interes orokorraren kalifikazioa eman baitio. Hemen, kontua da ez dela laguntzarik eman ikastetxe bat lekuz aldatzeko, baizik eta ikastetxe berezi bat lekuz aldatzeko, eta berezia da bere garrantziagatik eta kalitateagatik, hain zuzen antzeko ikastetxeetan defizitariora den sektore batean, lanbide heziketaren sektorean.

Gainera, ez da "operazio" soil bat, baizik eta hirigintza-jarduketa bat, zeina diseinatu baita finantzaketa zehatz bat jasotzeko ez ezik, ikastetxea Zabalguneko beheara egin duen toki batetik lekualdatu ondoren amaierako emaitza onena izan dadin ere, nabarmendutako arkitekturalioen antolamendu berezi baten bitartez.

Hamarnaka adibide jar litezke zeinetan egiazko hirigintzak, lurzoru finkatuetan proposatzen denak, aukera eman baitu erabilera zaharkitu batzuk, edo une jakin batean desegokitzat jotzen direnak, beste batzuekin ordeztzeko, orokorrean bizitegi izaerakoak, halako moduz non erraztasunak ematen diren lekualdatzeak egiteko eta hiriko beste kokaleku batzuk bilatzeko. Horretarako nahikoa da gogoratzea, esate baterako, Iruñeko Sanduzelai eta Arrotxapea auzoen berreraikitze osoa, bai eta lehenago, Zabalguneko eremu berean, industria-erabilerak zituzten lurzati oso batzuenak ere.

Hemen ez dugu eskatuko egindako guztia goraipa dadin, baina bai, gutxienez ere, isiltasunaren bidez ez dadila gutxietsi alderdi askotan oso egokia izan den jarduketa bat.

Arriskuari dagokionez, uste dut jada nahikoa xehetasun eman dugula haren garrantziaz, eta emaitzak bistan daude.

12. ALEGAZIOA.- Hori guztia dela eta, aztertutako konklusioari buruzko xehetasunak emateko eskatzen dut. Adibide soil bat ematearren, iradokitzen dut, esate baterako, honako testu hau erabiltzea:

Azken batez, interes orokorreko ikastetxe berezi bat lekualdatzea eta eraikitzea ahalbidetzeko diseinatutako hirigintza-jarduketa bat garatu da, eta horrekin batera Zabalguneko eremu bat berantolatu eta berrekipatzea ahalbidetu da. Eremu hori, lege-aldaketa bati esker, etxebizitza basteuaren aurreikuspenetik salbuetsi zen, zeren eta horrek, agian, arriskuan jarriko baitzuen haren bideragarritasun ekonomikoa. Administrazioak jarduketaren arriskuaren zati bat hartu zuen bere gain, baina orubeen baldintzek, haien diseinuak eta erosketa-baldintzen zehaztapenak aukera eman dute amaierako emaitza ekonomikoa ona izan zedin.

#### **F.- Lehenengo gomendioari dagokionez.**

13. ALEGAZIOA.- Onetsitako alegazioa

#### **G.- Bigarren gomendioari dagokionez.**

Hartan, honako hau aipatzen da: "Etorkizuneko egoeretan, interes publikoko jarduketak finantzatzeko esku-hartze publiko baten aukera jasotzea, sektore publikoak arriskuak hartzea saihestuz eta hirigintza-kudeaketa erabiliz lurraldearen antolamenduko eta hirigintzako xedeetarako".

Nire ustez, eragozpen batzuk jar daitezke adierazpen horiek direla eta:

Lehenbizi, nire ustez interes publikokoa da baliabide publikoen erabilera efizientea egitea, beren izaera dela eta mugatuak baitira; hori dela eta, hertsiki beharrezkoak diren baliabideak erabili behar dira politika publikoaren helburuak lortzeko.

Administrazio publikoen araubide juridikoari buruzko legediak ezartzen du administrazio publikoek, besteak beste, efizientzia-printzipioaren arabera jokatu behar dutela ezarritako helburuak betetzerakoan (Sektore Publikoaren Araubide Juridikoari buruzko urriaren 1eko 40/2015 Legearen 3.1.j) artikulua).

Proposatzea, proposatu den bezala, horrelako jarduketak finantzatzeko esku-hartze publikoa egin dadila, arestian aipatutako printzipioaren aurkakoa da, zeren eta kasu honetan egin den bezala hirigintza-ahalmena erabiltzea lagungarri gerta baitaiteke arinagoa, eta horrenbestez efizienteagoa, izan dadin ezarritako helburuak betetzea, alegia, lanbide heziketako ikastetxe berria, zabalagoa eta hobeki prestatua lortzea, gure gizartearen beharriaz erantzuteko modukoa, kokaleku egokiago batean.

Bestalde, ez da koherentea kritikatzeko administrazioak ustezko arrisku ekonomiko batzuk har zitzala eta aurrerago proposatzea Administrazioak bere gain har ditzala guztiz arrisku horiek. Guztiz kontraesankorra da hori, zeren eta proposatzen ari baita balizko arrisku bat zama ekonomiko segurua bihurtu dadila.

Bigarrenez, badirudi egileak nahastu egiten dituela, batetik, hirigintza hartatik kanpoko erabileretarako erabiltzea –askotan egin den bezala, esate baterako, diru-bilketa soilerako edo udal aurrekontua finantzatzeko– eta, bestetik, zaharkiturik edo denborarekin espazior urri eta orubee-tan konprimaturik geratu diren erabileren kokapen- eta lekualdatze-arazo zehatzei konponbidea ematea.

Hirigintza-plangintzaren jarduna ez da soilik zientzia teoriko eta akademiko bat. Tokiko agintariek haren aplikazio erreala egiteak beharrian zehatzak asetzeko helburuei erantzuten die une jakin batzuetan; hain zuzen ere, unean-unean dauden aukerekin.

Gauza bera egin da askotan, eta etorkizunean ere egiten jarraituko da: zaharkiturik geratu diren erabileren ordeztasun beste batzuk ezartzea. Eta lekuz aldatzen direnek birkalifikazio horretan topatzen dituzte mugitzeko eta beren jardura toki egokiago batean berrabiatzeko pizgarri ekonomikoak. Horixe da hirigintza-plangintza bizitza errealean erabiltzea: orain arte egin dena eta beti egiten dena. Ez dira gauza bera plangintza egitea urbanizatu gabeko lurzorua baizik ez dagoen toki batean, eta hiri-bilbe finkatuetan urbanizatzea.

Horixe da jarduketa honetan planifikatu zena. Ez gehiago, ez gutxiago. Askotan egin den bezala, konponbide bideragarri, efiziente eta ukitutako administrazio guztientzako etekin ekonomiko eta materialak ekarriko zituen bilatu zen. Konponbide on bat, arrisku batzuekin, agian, gisa honetako guztietan gertatzen den bezala, baina ongi ateratzeko aski handia zuena, azkenean ikusi den bezala.

Baldin eta azpimarratutako baieztapenak berekin dakarren kritika altuera jakin bateko dorreen araberrako ordenamenduaren diseinu zehatza bada, gogorarazi behar dugu gisa horretako proposamena izan zela errepikatua 80 arkitektura-proposamen baino gehiagotan; izan ere, 2 proposamenetan baizik ez zen ordenamendu konbentzionalagoa ageri.

Arkitektoek osatutako epaimahai batek aho batez onetsi zuen hautatutako proposamena –arkitekto horiek jarduketan parte hartzen zuten entitate publikoetakoak eta Arkitektoen Elkargoetakoak ziren–; beraz uste izatekoa da proposamen onena eta egokiena zela.

Lehiaketaren emaitzaren lekuko pribilegiatu gisa, baieztasun dezaket epaimahaiak bilatzen zuena zela emaitza formal on bat lortzea, arkitektura- eta hirigintza-interesa zuena, uniformeegia zen bilbe baten barruan; izan ere, aldaketa bat sar zitekeen bilbe horretan, kokalekua ertz batean baitzegoen; hain zuzen ere, hura nabarmentzeko eta diseinu berezi eta erakargarria sortzeko egokia.

14. ALEGAZIOA.- Hori dela eta, honako ordeztasun testu hau proposatzen da:

Etorkizunean, antzeko jarduketetan amaiera on bat lortzeko, administrazioen eskura dauden aukera guztiak aintzat hartzea, haietan arrisku txikiak eta aldi berean baliabide publikoen efizientzia bilatuz.

**H.- Konklusio eta gomendioei buruzko iv. epigrafearen testu formalari dagokionez.**

Amaitzeko, eta aztergai dugun epigrafea idatzita dagoen formaltasun hutsari erreparatuta, honako alegazio hau aurkezten da:

1. ALEGAZIOA.- Iradokitzen da ondorioak eta gomendioak halako moduz idatz daitezela non horietako bakoitza identifikatu ahalko den; eta, ikuspuntu formaletik, aurretik haiek identifikatzeko zenbaki edo letra bat jartzea (1., 2., 3.,... edo a), b), c), edo Lehena, Bigarrena, Hirugarrena, esate baterako). Horrek aukera emanen luke haiei buruzko aipamena hobeki egiteko iruzkinak edo alegazioak egiterakoan.

Iruñean, 2019ko urtarrilaren 8an,

Luis Zarraluqui Ortigosa

## SALESTARREN OPERAZIOAREN KONPROMISOEN ETA ARRISKUEN EBALUAZIOARI BURUZKO KONTUEN GANBERAREN BEHIN-BEHINEKO TXOSTENA DELA-ETA NASUVINSAK AURKEZTUTAKO ALEGAZIOAK

Salestarren UPSa UPNk eta PSNk 2010ean lortutako akordio politiko eta aurrekontu-akordio batetik sortu zen; haren hirigintzako izapidetzea Nafarroako Gobernuak zein Iruñeko Udaleko aurreko ekipoek garatu zuten guztiz.

Une hauetan ezartzen ari diren etxebizitzarako eskubidearen inguruko politiken guztiz aurka-koa den hirigintza-eredu bati erantzuten zion proiektuak. Sarrigurenen lanbide heziketako ikastetxe berri bat finantzatzeko xedez, UPSak egungo ikastetxeko orubeetarako (Aralar eta Media Luna kaleetakoak) aprobetxamendu intentsiboko bizitegi-garapen bat ezarri zuen, propio egindako lege baten bitartez eta, gainera, BOE-en erreserbei iskitxo eginez. Gaur egun ezin izanzen zen halakorik egin.

Nafarroako Gobernuak hasi-hasieratik oso argi eduki du ezen UPSa, planteatuta zegoen bezala, atzerazina izanzen zela, eta, agian, kalte ekonomiko larri eta onartezinak eragin ahal zizkion Foru Ogasunari; eta, nolana ere, operazioak Administrazio Publikoarentzat zekartzen arriskuak zuzendu behar zirela. Izan ere, planak Administrazio Publikoari ia abal-emaiaren eginkizuna esleitzen zion hirigintza-operazioan. Interes publikoen defentsak Nasuvinsa sozietate publikoari eskatzen zion, horrenbestez, operazioaren funtsezko elementu batzuk aldatzeko, eta, ahal zen neurrian, eta azkenean ukitutako alde guztien arteko akordioak bideratu zuen bezala, aprobetxamendua gutxitzeko eta eraikinen gehieneko altuera gutxitzeko.

Nasuvinsa sozietate publikoak hirigintza-operazio honen kudeaketan aldeztu duen jarrera honako hau izan da:

- Prozesuaren garapenak Nasuvinsarentzako eta Nafarroako Gobernuarentzako ekarrezakeen arrisku ekonomiko oro deuseztatzea, halako moduz non operazioaren balizko galerek, halakorik egon izan balitz, ez ziren izanzen diru publikoen kaltetan.
- Amaierako lurzatiak adjudikatzeko eta Sarrigurenen lanbide heziketako ikastetxe berria eraikitzeko prozedura argitzea, bi ekintza horiek argiro bereiziz, argitasuna eta gardentasuna emate aldera.
- Segurtatzea Salestarren Kongregazioak lurzatiaren enkantean lortzen zituen funts guztiz guztiak Sarrigurenen instalazio berriak egiazki eraikitzea bideratuko zirela.
- Ahal den adostasun handiena lortzea eraikinen altuerak hiri-ingurunean izan dezakeen inpaktua gutxitzeko, bai aprobetxamenduen bolumenarengatik, bai osotasunaren koherentzia arkitektonikoarengatik ere.
- Interes publikoa aldezte gainbalioen banaketa ekitatiboago batean, halako moduz non, aurreko konpromisoan ez bezala, haietatik gehienak diru publikoaren eta Nasuvinsa sozietatearen beraren onurarako izanzen ziren.
- Berariaz bermatzea Administrazio Publikoak lortutako gainbalio guztiak bideratuko direla etxebizitza sozialaren arloko sustapen publikoak finantzatzera, operazioan egin zen BOE-en erreserbaren deuseztatzeari konponbidea emateko.
- Obrak lizitzatzeko prozesuan ikuspegi soziala txertatzea, halako moduz non kontratazio gehienak laneratze-programen bitartez eginen diren.

Salestarren operazioaren konpromiso eta arriskuaren ebaluazioari buruz Kontuen Ganberak egindako txostenak, konklusio eta gomendioen artean, aipatzen du ezen operazioaren jatorrian arrisku guztia Vinsa sozietate publikoari esleitzen zitzaioela, halaxe egiten baitzuen, eta Vinsak bere arrisku eta menturara onartzen zuela operazioaren emaitza ekonomikoa. Ondoren aipatzen du "arrisku hori modulatzeko dela 2015ean eta 2017an hartutako konpromisoen bidez; halere, 2017an, Nasuvinsak hartutako arriskua txikiagoa da".

Aipatu nahi dugu ezen 2017tik aurrera, Nasuvinsak hartutako arriskua ez dela txikiagoa; izan ere, guztiz desagertzen da, argi egiazta daitekeen bezala ordutik egindako egitate eta komunikazioetan. Baldin eta operazioak gainbalioak ekartzen baditu, haien banaketa sozietate publikoaren eta Salestarren artean berrerekatzen da, baina beti ikastetxe berriaren kostuaren gehieneko mu-

garekin, eta ez harago; gainerakoa, berriz, sozietate publikoaren alde da, etxebizitza soziala finantzatzeko. Eta, aitzitik, baldin eta operazioak galerak ekartzen baditu, horiek atal pribatuaren bizkar geratu beharko lirateke, eta azken horrek bere esku gordetzen zuen, hala izanez gero, UPSa izapidetzen eta, horrenbestez, lurzatiak adjudikatzen jarraitzeko ala ez jarraitzeko eskubi-dea.

Horri dagokionez, 2017ko uztailaren 31ko salerosketa-kontratuan, zazpigarren hizpaketan, Salestarren Kongregazioak bere arrisku eta menturara hartzen ditu bere gain operazio ekonomiko guztiak. Kongregazioak lurzatiaren enkantean lortutako prezioaren xede osoa bideratuko lirateke irakaskuntza-jarduera Eguesibarko lanbide heziketako ikastetxe berrira eramatera, eta Nasuvinsaren ordainketak, nolnahi ere, ikastetxe berriko inbertsioa egin ondoren eginen dira.

Halaber, deslotu egiten dira Eguesibarko ikastetxe berriaren obren prozesua –obra horiek guztiak kongregazioaren esku geratzen dira– eta lurzatiaren enkantea; hori dela eta, oraingoan ez dago inolako arriskurik, ez balizko gainkostuetan ez eta erantzukizun zibilean edo beste kontzeptu batzuetan ere.

Gainera, 2017ko baldintzen aldaketetan, funtsezko mudantza bat egin zen enkante-ereduan. Lehenago salmentara ateratzen ziren lurzatiak alde aurretik tasatutako prezio batean lizitatzen baziren, eredu berriarekin lurzatiak enkantera atera dira merkatu-prezioen erreferentziaren arabera finkatutako irteera-prezio batekin, eta eskatu da lizitazailleek goragoko eskaintzak egin ditzatela, hartara bermatuz arriskuak gutxitzea eta interes publikoen aldeko aprobetxamendurik handiena ateratzea.

Lurzatiaren besterentzerako baldintzen pleguaren 4. puntuan, berariaz aipatzen da ezen “prozedura amaituta eta adjudikazioak behin-behinekoz eginda, Nasuvinsak, prozesuaren amaierako emaitza ikusita, berarentzat gordetzen duela enkantea adjudikaziorik gabekotzat deklaratzeko eskubidea, eskaintzak irekitzen direnetik 30 eguneko epean.”

2017ko irailaren 15ean, lizitazio-prozesuan aurkeztutako proposamen ekonomikoak ireki ziren, eta lehenengo enkante horretan guztira 25.552.287 euro eskuratu ziren; eskainitako sortetatik, ordea, batzuk adjudikatu gabe geratu ziren.

Kontuan izanda Nasuvinsak hainbat gasturi aurre egin beharra ziola (Iruñeko Udalarentzako lagapena, udal gainbalioa, arkitektura-lehiaketa, notario- eta erregistro-gastuak eta abar), 4.720.000 euro egiten dutenak, Salestarren Kongregazioari jakinarazten zaio eskura dagoen zenbatekoa, enkantearen emaitza zein den ikusita, 20.802.287 eurokoa dela; horrenbestez, ez da iritsi ezarrita zegoen 26.415.000 euroko gutxieneko zenbatekora. Jakinarazpen hori egin zen jakiteko ea Kongregazioak prozesuarekin jarraitu nahi zuen, inguruabar horiek gorabehera, edo, aitzitik, atzera egin eta prozedura bertan behera utzi nahi zuen.

Irailaren 21eko data duen gutun baten bitartez (Ekonomo Ikuskatzaileak sinatua), Salestarren Kongregazioak Nasuvinsari jakinarazi zion irekitako prozesuarekin jarraitu nahi zuela, bere gain hartuz haren edukiaren arabera berari zegozkion betebeharrak. Horrenbestez, 2017ko urriaren 9ko data duen gutunaren bidez, Nasuvinsak aipatutako enkanteak Kongregazioak jaso beharreko kopuruetan izanen zituen eraginak jakinarazten ditu, eta geroztik salerosketa hori eskritura publiko bidez gauzatzen da.

Eskrituran bertan egiazta daitekeen bezala, Nasuvinsak soilik enkanteko 20.802.287 euroko kopurua ordaintzeko konpromisoa hartzen du, behin gastuak kenduta; hori dela eta, sozietate publikoak ez du inolako kopururik aurreratu. Ordainketa guztiak salmenta egin eta egiazki kobratu ondoren egin dira, eta Sarrigurengo ikastetxe berriaren egiazko gastua egiaztatu ondoren.

Hori guztia dela eta, azpimarratu behar dugu sozietate publikoarentzako inongo arriskurik ez dagoela 2017an Nasuvinsaren eta Salestarren Kongregazioaren arteko harremanean sartutako aldaketen ondorioz.

Iruñean, 2019ko urtarrilaren 14an

José María Aierdi Fernández de Barrena, Nasuvinsa-Navarra de Suelo y Vivienda SAREN zuzendari kudeatzailea

**BEHIN-BEHINEKO TXOSTENARI AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEI KONTUEN GANBERAK EMAN-  
DAKO ERANTZUNA**

Eskerrak eman nahi dizkiegu Iruñeko Udaleko alkate ohiari, Sustapen Departamentuko kontseilari ohiari eta Eskubide Sozialetako Departamentuko kontseilariari aurkeztu dizkiguten alegazioengatik. Haiek aztertuta, behin betiko txostenean sartu dira Iruñeko Udaleko alkate ohiaren bigarren alegazioa eta 3.2, 3.3 eta 3.5 alegazioak, bai eta Sustapen Departamentuko kontseilari ohiaren A apartatuko 1. eta 2. alegazioak eta F apartatuko 13. alegazioa ere.

Gainerako alegazioek ez dituztenez aldarazten behin-behineko txostenaren ondorio orokorrak, txosten hori behin betikotzat eman da. Halere, Ganberak honako alderdi hauek aipatu nahi ditu:

1.\_Kontuen Ganberaren txostenean "operazio" terminoa erabili da, zeren eta 2011ko Lankidetzaren Protokoloaren testuan behin eta berriz erabili zena baita.

2.\_Sustapen Departamentuko kontseilari ohiaren alegazioei dagokienez, honako hau esan behar dugu:

- 2011ko Protokoloa dela-eta C apartatua jasotako alegazioei dagokienez:

a) Kongregazioak ikastetxearen lekualdatzea dela-eta dauzkan beharrian guztiak hartu dira kontuan, bai eta haien estaldura bermatuko duten finantzaketa-aurreikuspenak ere. Behin beharrian horiek estalita, ulertzen dugu kongregazioak berak obrak egitearen arriskuak ezin direla parekatu Vinsa sozietate publikoak bere gain hartzen duenarekin.

b) 6. gehigarri bat jasotzen da, 2011-2014 aldirako aurreikusitako finantzen fluxuen kronogramarekin, eta lehenengoan Vinsak Salestarren Kongregazioari aurrez, lurzatiak saldu aurretik, egindako ordainketak ageri dira. Gehigarri hori Protokoloaren edukari erantsi zaio, seigarren klausulan; horrenbestez, aldeek itundutakoaren zati bat da.

- D apartatuari buruzko alegazioari dagokionez, gure ustez 2011ko Protokoloko jarduketak edozein alde eskatu ahal ditu ikastetxea lekualdatzearen xedea lortzeko, eta lekualdatzeari buruzko balorazio ekonomikoa eta haren finantzaketa-araubidea jasotzen dituzte.

- E apartatuko alegazioari dagokionez, operazioa ikastetxe baten lekualdatzeari dagokio, zeren eta 35/2002 Foru Legearen 52.8 artikuluan eskatutako baldintza guztiak bete baitira. Logikoa denez, lurzatiak hirigintza-erabileren aldaketa bat eskatzen du, haren irakaskuntza-erabilera bizi-tegi-erabilera bihurtu nahi baita, eta, horrenbestez, ordenamendu berri bat behar baita, operazioak amaiera ona izateko behar adina finantzaketa lortzea bideratuko duena; beraz, haren efektu bat da, ez haren zergatia edo arrazoia, inolaz ere ez.

- G apartatuko alegazioari dagokionez, gure txostenaren inongo unetan ez dugu iritzia eman operazioaren efizientziari buruz, zeren eta ez baita hori izan haren helburua; bestetik, finantzatu gabeko operazio bat da, eta, horrenbestez, ezin dugu iritzirik eman aipatutako terminoari buruz.

3.\_Eskubide Sozialetako Departamentuko kontseilariaren alegazioei dagokienez, honako hau esan behar dugu:

- Alde batetik, gure ustez, Salestarren Kongregazioari 2017ko salerosketa-kontratua ebatz-teko emandako ahalmena, bigarren klausulan ezarritakoa, baliatu izan balitz, berekin ekarriko zuen 2011ko Protokoloa berriz indarrean jartzea, daukan arriskuarekin; eta, bestetik, ahalmen hori 2017ko salerosketa-kontratuan betearazi ezean, 26.415.000 euroko gutxieneko prezioarekin jarraitzen da, zeina edonola ere ordaindu beharko baitzen.

Iruñean, 2019ko urtarrilaren 23an

Lehendakaria,

Asunción Olaechea Estanga



