

NAFARROAKO PARLAMENTUKO

ALDIZKARI OFIZIALA

VIII. legegintzaldia

Iruña, 2013ko abuztuaren 23a

89. ZK.

A U R K I B I D E A

G SAILA:

Txostenak, deialdiak eta Parlamentuko informazioa:

- Burlatako Udalari buruzko fiskalizazio-txostena, 2011ko ekitaldiko, Kontuen Ganberak egin (2. or.).
- Etxebizitza babestuaren modulari buruzko fiskalizazio-txostena, 2005eko ekitalditik 2012ko ekitaldira, Kontuen Ganberak egin. (24. or.).

G saila:
TXOSTENAK, DEIALDIAK ETA PARLAMENTUKO INFORMAZIOA

Burlatako Udalari buruzko fiskalizazio-txostena, 2011ko ekitaldikoa, Kontuen Ganberak egina.

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2012ko abenduaren 17an eginiko bilkuran, Eledunen Batzarrari entzun ondoren, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

Ikusita Kontuen Ganberak Burlatako buruz egindako fiskalizazio txostena, 2011ko ekitaldikoa, hona ERABAKIA:

1. Adieraztea jakitun dela txosten horren edukiari buruz.

2. Agintzea Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin.

Iruñean, 2012ko abenduaren 18an

Lehendakaria: Alberto Catalán Higuera

Burlatako Udalari buruzko fiskalizazio-txostena, 2011ko ekitaldikoa, Kontuen Ganberak egina

AURKIBIDEA

- I.** Sarrera (3. or.).
- II.** Helburua (6. or.).
- III.** Norainokoa eta mugak (6. or.).
- IV.** Kontu orokorrari buruzko iritzia (7. or.).
 - IV.1. Udalaren 2011ko ekitaldiko kontu orokorra (7. or.).
 - IV.2. Legezkotasuna (7. or.).
 - IV.3. Udalaren egoera ekonomiko-finantzarioa 2011ko abenduaren 31n (7. or.).
 - IV.4. Aurreko txostenetan Kontuen Ganberak emandako gomendioen betetzea (9. or.).
- V.** Udalaren 2011ko kontu orokorraren laburpena (10. or.).
 - V.1. 2011ko aurrekontu bateratuaren betetzearen egoera-orria (10. or.).

V.2. 2011ko aurrekontu-emaizta bateratua (11. or.).

V.3. Diruzaintza-gerakinaren egoera-orria 2011ko abenduaren 31n (11. or.).

V.4. Egoera-balantze bateratua 2011ko abenduaren 31n (Udala gehi erakunde autonomoak gehi udal sozietatea) (12. or.).

V.5. Galera eta irabazien kontu bateratua 2011n (13. or.).

VI. Udalari eta haren menpeko enteei buruzko iruzkinak, ondoriok eta gomendioak (14. or.).

VI.1. Alderdi orokorrak (14. or.).

VI.2. Langileak (15. or.).

VI.3. Gastuak, ondasun arruntetan eta zerbitzuetan (16. or.).

VI.4. Transferentzien ondoriozko gastuak (17. or.).

VI.5. Inbertsioak (17. or.).

VI.6. Aurrekontuko diru-sarrerak (18. or.).

VI.7. Hirigintza (21. or.).

VI.8. Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatea, S.L. (21. or.).

VI.9. Ripaberri Desarrollo Urbano, SL (22. or.).

VI.10. Erripagaña Desarrollo Urbano, SL (23. or.).

Eranskina. Udalaren oroitidazkia.

(Oharra: Aipatutako eranskina foru parlamentarien esku dago Legebiltzarreko Zerbitzu Orokorretako bulegoetan eta honako web helbidean:

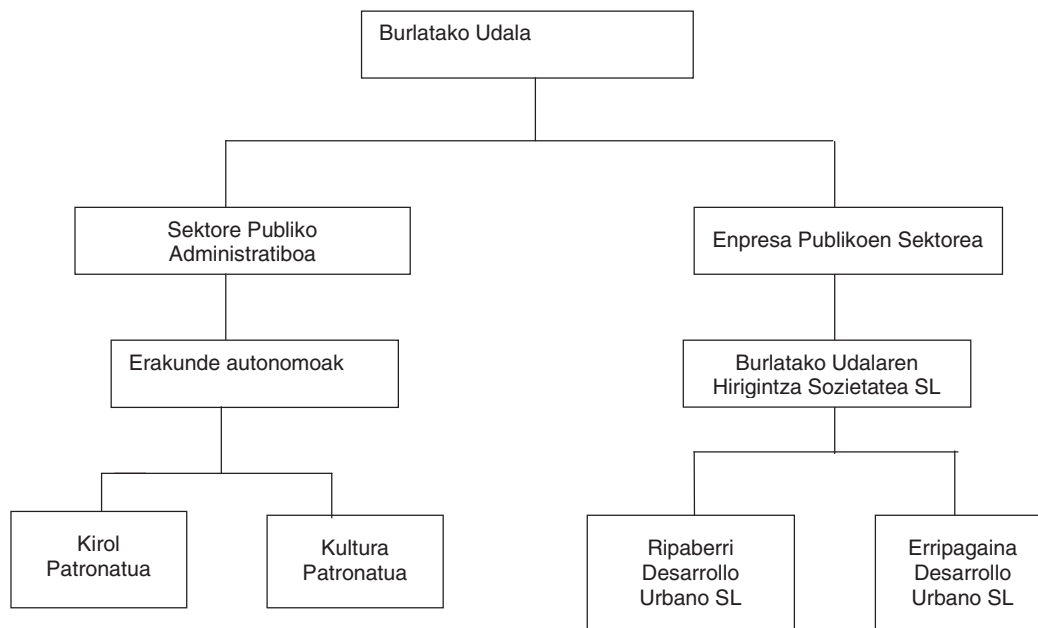
www.cfnavarra.es/camara.comptos).

I. SARRERA

Bere jarduketa-programari jarraituz, Kontuen Ganberak Burlatako Udalaren eta haren menpeko enteen 2011ko kontu orokorraren erregulartasunari buruzko fiskalizazioa egin du.

Burlatako udalerriak 2,12 km²-ko azalera dauka, eta 2011ko urtarrilaren 1ean, 18.195 biztanle ditu.

Udalaren eta haren menpeko erakundeen osakera ondoko grafikoan agertzen da:



2011ko ekitaldia ixtean, erakunde horien funtsezko datu ekonomikoak honako hauek ziren:

- Sektore Publiko Administratiboa, Udalak berak eta haren erakunde autonomoak (Kirolaren eta Kulturaren Patronatua) osatzen dutena. Hona-koak dira haren 2011ko datu nagusiak:

Entitatea	Aitortutako betebeharrak	Aitortutako eskubideak	Langileak, 2011-12-31n
Udala	16.552.800	24.334.637	207
Kirol Patronatua	2.090.424	2.134.457	37
Kultura Patronatua	932.149	917.613	5
Bateratzearen doitzeak	-1.334.998	-1.334.998	
Guztira	18.240.375	26.051.709	249

Udalak bere erakunde autonomoentzat 2011n egin dituen ekarpenak hauek izan dira: Kirolen Patronatuari, 630.491 euro; Kulturaren Patronatuari, berriz, 704.507 euro.

• Enpresa Publikoen Sektorea. 2005ean, Udalak Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatea ("Sociedad Urbanística Municipal de Burlada SL") eratu zuen. Kapital guztia Udalarena da. Sozietate horrek ehuneko 51ko parte-hartzea du bitariko

sozietate hauetan: 2008an sortutako Ripaberri Desarrollo Urbano SL eta 2010ean sortutako Erripagaña Desarrollo Urbano SL. Bi sozietate hauetan bazkide pribatua bera da. 2011n datu ekonomiko hauek dituzte (emaitzen kontua):

Enpresa publikoa	Diru-sarrerak	Gastuak	Ekitaldiko emaitzak	Langileak, 2011-12-31n
Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatea, S.L.	1.110.749	87.220	1.023.529	1
Ripaberri Desarrollo Urbano, SL	35.301.382	33.182.979	2.118.403	-
Ripaberri Desarrollo Urbano, SL	8.496.523	8.593.761	-97.238	-

Sozietate hauek udal-bulegoetan dute beren egoitza soziala.

Udala, gainera, honako hauetako kidea da:

a) Iruñerriko Mankomunitatea: haren bidez ematen ditu uraren ziklo integralaren zerbitzuak, hiri-hondakin solidoen kudeaketa eta tratamendua eta eskualdeko hiri-garraioari dagozkion zerbitzu-

ak eta taxi-zerbitzuak, bai eta ibai-parkearen kudeaketa ere.

b) 2010eko irailean, Burlata eta Atarrabiako Udalek Hilarión Eslava Musika Eskolako Partzuergoko estatutuei hasierako onarpena eman zieten.

Mankomunitatean dituen zerbitzu hauek guztiek ondoko taulan adierazten diren gastuak eragin dizkiote Udalari:

Zerbitzuak	Udalarentzako gastuak 2011n
Eskualdeko garraio publikoa	268.060
Ibai Parkea	51.956
Musika Partzuergoa	295.943

Laburbilduz, ematen dituen zerbitzu publiko nagusiak eta haiek emateko modua ondoko taula honetan ageri direnak dira:

Zerbitzua	Udala	Merkataritza Sozietate Osoa	Mankomunita tea/Partzuerg oa	Zerbitzu- kontratua k	Errentame nduak	Merkataritza Sozietate Mistoak
Zerbitzu administratibo orokorrak	X					
Oinarrizko gizarte-zerbitzua	X					
Etxez etxeko laguntza-zerbitzua	X					
0-3- urteko haur-eskolak				X		
Hirigintza	X	X				X
Lorategiak	X					
Garraio Publikoa			X			
Uraren ziklo integrala			X			
Hiri-hondakinen kudeaketa			X			
Liburutegia-ludoteka	X					
Musika eskola			X			
Kontsumitzaileen informaziorako zerbitzua				X		
Kaleen eta bideen mantentzea	X					
Kirolak	X					
Kirol-jardueren kudeaketa	X			X		
Udal-kiroldegiak	X				X	
Babestutako enplegu soziala	X					
Diru-bilketa exekutiboa				X		
Familien arretarako zentroa	X					
Familien arretarako zentroaren laguntza juridikoa				X		

Toki-entitate honi aplikatzekoa zaion araubide juridikoa, funtsean, honako hauek osatzen dute:

- Nafarroako Toki Administrazioari buruzko 6/1990 Foru Legea.
- Nafarroako Toki Ogasunei buruzko 2/1995 Foru Legea.
- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legea.
- 251/1993 Legegintzako Foru Dekretua, Nafarroako Administrazio Publikoen Zerbitzuko Langile-riaren Estatutua.
- Nafarroako Toki Araubidea Gaurkotzeari buruzko 11/2004 Foru Legea.
- Kontratu Publikoei buruzko 6/2006 Foru Legea, 1/2007 Foru Legeak toki-entitatei buruz ezarritako berezitasunekin.
- Ekainaren 11ko 12/2010 Foru Legea, defizit publikoa murrizteko neurri bereziak Nafarroako Foru Komunitaterako moldatzen dituena.
- Diru-laguntzei buruzko 38/2003 Lege Orokorra.

- Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 35/2002 Foru Legea.

- Uztailearen 5eko 15/2010 Legea, merkataritza-eragiketen berankortasunaren aurkako neurriei buruzkoa.

- Kontabilitatearen eta aurrekontuen alorrean, Nafarroako toki administrazioarako aurrekontu eta gastu publikoari, aurrekontu-egiturari eta kontabilitateari buruzko 1998ko irailaren 21eko 270, 271 eta 272 foru dekretuak dira araubide juridikoa ezartzen dutenak.

- Burlatako Udalaren 2011ko aurrekontua betetzeko oinarriak eta Udalaren gainerako barne-arauak.

Sozietate publikoak, bere estatutuez gainera, toki-araubidearen araudi orokorrak eta indarrean dagoen merkataritza-araudiaz arautzen dira; bereziki, Merkataritza Kodeaz, Kapital Sozietateen legeaz eta Kontabilitate Plan Orokorraz.

Txostenak sei atal ditu, sarrera hau barne. Bigarren atalean, txostenaren helburuak azaltzen dira, eta hirugarrenean, berriz, egindako lanaren

norainokoa. Laugarrenean, 2011ko kontu orokorren inguruko gure iritzia agertzen da. Bosgarrenean, Udalaren finantzen egoera-orri nagusien laburpen bat. Azkenik, seigarren atalean, erakundearen antolaketa eta Udalaren barne-kontrola hobetzeko egokitzat jotzen ditugun iruzkin, ondorioztapen eta aholkuak biltzen dira, arloz arlo; halaber, sozietate publikoei buruzko iruzkin batzuk biltzen ditu.

Eranskin bat gehitu da Udalak 2011ko ekitaldiko kontuei buruz eginiko oroitidazkiarekin.

Eskerrak eman nahi dizkiegu Burlatako Udaleko eta bere erakunde autonomoetako eta enprestatoko langileei, lan hau egiteko emandako laguntzatik.

II. HELBURUA

Nafarroako Toki Administrazioari buruzko uztailaren 2ko 6/1990 Foru Legeari, Nafarroako Toki Ogasunei buruzko martxoaren 10eko 2/1995 Foru Legeari eta Kontuen Ganbera arautzen duen abenduaren 20ko 19/1984 Foru Legeari jarraituz, Burlatako Udalaren 2011ko ekitaldiko kontu orokorraren arauzkotasun-fiskalizazioa egin dugu.

Txostenaren helburua da honako puntu hauei buruzko gure iritzia/ondorioa agertzea:

- Ea Burlatako Udalaren 2011ko ekitaldiko kontu orokorrak Udalaren egoeraren irudi zehatza erakusten duen alderdi nabarmen guztietan, hots, ondareari, gastu eta diru-sarreraren aurrekontuaren likidazioari eta 2011ko abenduaren 31ko finantza-egoerari dagokienez, bai eta data horretan amaituriko urteko ekitaldian eginiko eragiketen emaitzei dagokienez ere, aplikatzekoa den informazio finantzario publikoari buruzko lege-esparruari eta, bereziki, bertan jasotako kontularitza-printzipio eta irizpideei jarraituz betiere.

- Udalak 2011n izandako finantza-jarduerari aplikatzekoa zaion legeriaren betetze-maila.

- Udalaren finantza-egoera 2011ko abenduaren 31n.

- Ganbera honek 2011ko fiskalizazio-txostenean eman zituen gomendioak noraino aplikatu diren.

Txostenari erantsi zaizkio, halaber, egokitzat jotzen diren aholkuak, Udalak eta haren menpeko enteek ezarritako barne-kontrolako sistema, sistema administratiboa eta kontabilitate- nahiz kudeaketa-sistemak hobetu edo/eta osatze aldera.

Zehaztu beharra dago ezen txosten hau idazteko garaian, fiskalizatutako ekitaldiko, alegia, 2011ko ekitaldiko Udalaren kontu orokorra Osoko

Bilkurak onetsi gabe dagoela, Udaleko talde politikoak ez direlako ados jarri.

III. NORAINOKOA ETA MUGAK

Burlatako Udalaren 2011ko ekitaldiko kontu orokorrak hauek ditu osagai nagusiak:

- Erakundearen beraren eta haren erakunde autonomoen kontua: Aurrekontuaren betetze-mailari buruzko egoera-orria, ekitaldiko aurrekontu-emaitza, diruzaintza-gerakina, egoera-balantzea eta emaitzen kontua.

- Udal-sozietate osoko urteko kontuak:

- Kontu orokorraren eranskinak: Udalaren eta haren erakunde autonomoen, egoera-orri bateratuak, oroitidazkia, zorraren egoera, kontu-hartzailetzaren txostena eta sozietate mistoen balantzeak.

Espainiako Estatuako Kanpo Kontroleko Organo Publikoak Koordinatzeko Batzordeak onetsitako eta Kontuen Ganberaren fiskalizazio-eskuliburuan jasotako sektore publikoaren auditoriari buruzko printzipioei eta arauari jarraituz eta azterlan honen helburuen eta inguruabarren arabera beharrezkotzat jo ditugun hautaproba edo prozedura tekniko guztiak aplikatuz egin da lana, laginen teknika edo kontusail edo eragiketa zehatz hautatuak berrikus-tekoa aplikatuz, besteren artean.

Zehazki, Udalarari eta haren erakunde autonomoiei dagokienez, aurrekontuen eta finantzen egoera-orrien edukia eta koherentzia aztertu dira, bai eta aplikaturiko oinarriko prozedura administratiboak ere; ebaluatu dira, halaber, antolaketa, kontabilitate eta barne-kontrolako alderdi nabarmenak.

Sozietate publikoen 2011ko urteko kontuei dagokienez, lana, funtsean, honakoa izan da: sozietate hauen eragiketa nagusiek, Sektore Publikoko entitateak diren aldetik, aplikatzekoak zaizkien lege-printzipioak –batez ere kontratazio administratiboari buruzkoak eta Udalak kontratazio horiekiko aplikatu behar dituen kontrol-mekanismoei buruzkoak– betetzen dituzten begiratzea. Udalaren Hirigintza Sozietatearen eta haren partaidetza duten bitariko sozietateen (Ripaberri Desarrollo Urbano SL eta Erripagaña Desarrollo Urbano SL) 2011ko urteko kontuek badute kanpoko kontu-ikuskariek egindako finantzen kontu-ikuskaritzaren txosten bat, eta haien iritzia profesionala aldekoa izan da.

Lan honek muga bat izan du, hala ere: ezin izan dugu iritzirik eman udal honek 2011ko ekitaldian aurrekontu-egonkortasunaren printzipioak

zenbateraino bete dituen adieraziz, Nafarroako Gobernuak oraindik ere printzipio horiei Foru Komunitate honetako udaletan aplikatzeko araudi berezia eman ez duelako.

IV. 2011ko KONTU OROKORRARI BURUZKO IRITZIA

Egin dugun lanaren norainokoarekin bat, Burlatako Udalaren 2011ko ekitaldiko kontu orokorra aztertu dugu. Kontu hori prestatzea, bai eta haren edukia ere, Udalaren ardura da, eta laburbilduta jasota dago txosten honen V. atalean.

Gure lanaren emaitza gisa, honako iritzi hau atera dugu:

IV.1. UDALAREN 2011ko EKITALDIKO KONTU OROKORRA.

- Burlatako Udalaren ondasunen inbentarioa 1995ekoa da, eta haren eguneratzea oraindik egin gabe dago; horregatik, ezinezkoa izan da ibilgetu finkatuaren kontabilitate-saldoa arrazoizkoa den egiaztatzea; saldo hori, 2011ko abenduaren 31n, 82,8 milioi eurokoa zen.

Arestian aipaturiko salbuespenen ondorioei dagokienez izan ezik, Udalaren 2011ko ekitaldiko kontu orokorrak alderdi behinenetan leialki irudikatzen ditu bere gastuen eta diru-sarreraren aurrekontuen likidazioa, abenduaren 31ko ondare-egoera eta bere eragiketen emaitzak. Halaber, behar bezala interpretatu eta ulertzeko beharrezko informazioa biltzen du, aplikatzekoa den informazio finantzario publikoari buruzko lege-esparruari eta, bereziki, bertan jasotako kontabilitateko printzipio eta irizpideei jarraituz betiere.

IV.2. LEGEZKOTASUNA

Eginiko lanaren norainokoaren neurrian, esan daiteke 2011ko ekitaldian Udalaren jarduera ekonomiko eta finantzarioa, oro har. legezkontasun printzipioari jarraituz egin dela.

IV.3. UDALAREN EGOERA EKONOMIKO-FINANZARIOA 2011ko ABENDUAREN 31n

Hasierako aurrekontu bateratuak 16,7 milioi euroko gastu eta diru-sarrerak dauzka; kopuru hori handitzen joan zen aurrekontu-aldaketan bitartez, ehuneko 24, hots, 3,9 milioi euro, handitu ere; horrenbestez, behin betiko aurreikuspenak 20,7 milioiokoa dira. Eginiko aldaketek inbertsio errealeen eta langileen kapituluetan dute eragina, funtsean.

Aitortutako betebeharrak 18,2 milioi eurokoak izan dira eta ehuneko 88ko betetze-maila izan dute. Nabarmentzekoa da, funtsean, inbertsioen betetze-maila txikia izan dela –ehuneko 78koa–.

Aitortutako eskubideek 26,1 milioi egiten dute, ehuneko 126ko betetze-mailarekin; ehuneko hori azal daiteke, funtsean, inbertsio errealeen besterentzeari buruzko kapituluaren izandako betetze-mailarengatik –ehuneko 748koa–.

Gastuen izaerari begiraturaz gero, gastu arruntek eta inbertsioek, gastu guztien ehuneko 80 eta ehuneko 15 osatzen dute, hurrenez hurren. Diru-sarrera arruntak guztizkoaren ehuneko 59 dira; diru-sarreraren ehuneko 32, berriz, jasotako transferentzietatik heldu dira (ehuneko 28 transferentzia arruntetatik eta ehuneko 4 kapital-transferentzietatik), eta ehuneko 37 inbertsio errealeen besterentzetik heldu dira.

Laburbilduz, taula honetan adierazten da zertarako erabili eta nola finantzatu diren Udalaren gastuen 100 euroko bakoitza:

Gastuaren izaera	Zenbatekoa	Finantza-bidea	Zenbatekoa
Langileak	48	Tributu bidezko diru-sarrerak	30
Bestelako gastu arruntak	31	Transferentziak	32
Inbertsioak	15	Ondare bidezko diru-sarrerak	38
Finantza-zama	6	Zorpetzea	-
	100		100

Hona Udalaren 2011rako aurrekontuaren bete-tzeari buruzko datu ekonomikoak eta 2010ekoare-kiko konparazioa:

	2010	2011	Aldea, portzentajea 2011/2010
Aitortutako betebeharrak, guztira	17.804.154	18.240.375	2
Likidatutako eskubideak, guztira	19.143.058	26.051.709	36
Gastuen exekuzioa, %	78	88	
diru-sarrerren betetzea, %	84	126	
Ordainketak (%)	93	94	
Kobratutakoa, %	95	95	
Gastu arruntak (1etik 4ra)	13.966.995	14.619.407	5
Funtzionamendu-gastuak (1, 2 eta 4)	13.823.197	14.470.898	5
Inbertsio errealen gastuak (6 eta 7)	2.963.964	2.734.907	8
Finantza-eragiketen gastuak (8 eta 9)	873.195	886.061	1
Diru-sarrera arruntak (1etik 5era)	15.404.196	15.424.200	-
Tributu bidezko diru-sarrerak (1etik 3ra)	7.614.732	7.848.086	3
Kapitaleko diru-sarrerak (6tik 7ra)	3.717.025	10.613.878	286
Diru-laguntzen menpekotasunak, %	58,51	32,12	
Aurrekontuko saldo ez-finantzarioa	2.190.261	8.683.764	396
Aurrekontu-emaizta doitua	1.003.184	819.057	-18
Aurrezki gordina	1.580.999	953.303	-40
Finantza-zama (3tik 9ra)	1.003.633	1.021.770	2
Aurrezki garbia	577.366	-68.467	
Zorpetze-maila, %	6,52	6,62	
Zorpetze-muga, %	10,26	6,18	
Zorpetze-ahalmena, %	3,74	-0,44	
Diruzaintza-gerakina, guztira	-916.527	7.180.832	
Gastu orokorretarako diruzaintza-	-4.015.283	-3.371.405	19
Zor bizia	2.733.417	1.860.156	-32
Diru-sarrera arrunten gaineko zor bizia,	17,74	12,05	
Biztanle bakoitzeko zor bizia	149	102	-31
Aurrezki gordinaren gaineko zor bizia	1,73	1,95	

Aurreko ekitaldiarekin alderatuta, Udalak ehuneko 2,45 gehiago gastatu du eta ehuneko 36 gehiago sartu du. Gastuaren handitzearen arrazoia gastu arrunten igoera izan da; diru-sarrerren handitzearen arrazoia, berriz, inbertsio errealen besterentzetik eratorritako diru-sarrerak izan dira, zeinak aurreko ekitaldikoen ia hiru halako baitira.

Gastu arruntetan, ehuneko bateko hazkundera izan da; eta diru-sarrera arruntek, berriz, ia ez dute aldaketarik izan. Gastu arrunten handitzearen arrazoia da ondasun arruntetan eta zerbitzuetan izandako gastuak izan duen igoera, eta, batez ere, haur eskolaren kudeaketatik heldutako gastu handiagoa.

Aurrekontu saldo ez-finantzarioa positiboa da, 8,2 milioikoa, eta horrek adierazten du diru-sarrera ez-finantzarioak nahikoa eta gehiago direla izaera bereko gastuak finantzatzeko. 2010arekin alderatuta, saldo horrek 6,5 milioitan egin du gora.

Aurrekontu-emaizta doitua 0,8 milioi eurora iritsi da; aurreko urtean, berriz, milioi bat eurokoa izan zen.

2011n, aurrezki gordina positiboa da, 0,9 milioi eurokoa; aurrezki garbia, berriz, negatiboa da, -68.000 eurokoa; 2010ean, aurrezki gordina 1,6 milioi eurokoa izan zen eta aurrezki garbia, berriz, positiboa, 0,6 milioi eurokoa.

Udalaren zorpetze-maila ehuneko 6,62koa da, eta ehuneko 6,18ko muga du; horregatik, hain zuzen, ez du zorpetze berri baterako gaitasun ekonomikorik.

Diruzaintza-gerakina, guztira, 7 milioi eurokoa da, eta 2010ekoarekin alderatuta 8 milioi egin du gora, funtsean inbertsio errealek besterentzetik heldu den eskubide aitortuaren ondorioz. Hala eta guztiz ere, gastu orokorretarako diruzaintza-gerakin negatiboa (-3,4 milioi) edukitzen jarraitzen du, nahiz eta 0,6 milioitan behera egin duen 2010ekoarekin alderatuta. Kontu-hartzaileak oroitidazkian aipatzen duen bezala, Udalak Nafarroako Toki Ogasunei buruzko Foru Legean jasotako neurriak aplikatu behar ditu egoera hori orekatzeko.

Epe luzeko zorrak 1,86 milioi egin du behera, eta ehuneko 32 txikiagoa da 2010ekoa baino; zor hori –biztanle bakoitzeko 102 eurokoa dena, guztira? entitatearen diru-sarrerak arruntentzakoaren ehuneko 12,05 da. Bada, ehuneko hori gaur egun zorpetze berria hartzea mugatzen duen ehuneko 75eko lege-mugaren azpitik dago.

Laburbilduz, finantza-ikuspuntutik, 2011n Burlatako Udalak oraindik ere nolabaiteko ziurgabetasunak dauzka baliabide arruntak sortzeko duen gaitasunari dagokionez. Kontuen Ganberak Udalari gomendatu izan dio plan ekonomiko-finantzario bat egin dezala, zeinak gastu arruntei eusteko eta ohiko baliabideak sortzeko gaitasuna handitzeko aukera emanen baitio, kontuan izanda, gainera, gauzatzen ari diren hirigintza-jarduketetatik etortzeko aparteko diru-sarrerak. Eta hori guztia ahaztu gabe kudeaketa hobetzeko neurriak ezarri behar dituela, besteak beste honako alderdi hauetan: tarifak eta prezioak zerbitzuaren kostura egokitzzea, inbertsioak lehenestea, diru-laguntzen politika berraztertzea, zenbait zerbitzuren neurria aztertzea eta derrigorrezkoak izan gabe emandako zerbitzuek beren burua finantzatzea.

Fiskalizazioari buruzko iritzian eragin nahi gabe ere, Kontuen Ganbera honek nabarmendu nahi ditu krisi ekonomikoko egungo egoeraren arrisku-ondorioz dagoen egoera, ziurgabetasun horrek Udalaren kontu publikoen gainean dituen eragin finantzarioak eta aurrekontu-egonkortasunari buruzko arauetatik heldu diren aurrekontu-betebeharrak. Testuinguru honetan, aurrekontuen plangintzan eta exekuzioan zorrotz jokatzeko eta funts publikoen erabilera gardentasuna izateak herritarren funtsezko beharrekin bat datorren kudeaketa publiko baten oinarritzeko baldintza izan behar dute.

IV.4. AURREKO TXOSTENETAN KONTUEN GANBERAK EMANDAKO GOMENDIOEN BETETZEA

Ganbera honek 2010eko ekitaldiari buruz emandako txostenari dagokionez:

a) Honako gomendio garrantzitsuak ezarri dira edo ezartzeko fasean daude:

- *Plantilla organikoa Udalaren langileriaren benetako premiekin bat datorren ala ez aztertzea.*

- *Udal-ondasunak (jabari publikokoak, ondasun-errezkoak eta herri-ondasunak) erregistratzeko prozesua burutzea.*

- *Udalarentzako diru-sarrerak ekar ditzaketan jardueren (lizentziak, tasak...) gaineko kontrol- eta ikuskatze-prozedurak ezartzea.*

- *Diru-laguntzei buruzko ordenantza bat onestea.*

- *Kontu orokorra osatzea, eranskin gisa Ripaberri Desarrollo Urbano, SL eta Erripagaña Desarrollo Urbano, SL sozietateei buruzko datuak ere jasoz.*

- *Udalak bere antolamendua erabakitzeke ahalmena eta hirigintza kudeaketako egokien irizten dion modua hautatzeko autonomia gorabehera, jarduera hori hirigintza-sozietateen bidez kudeatzeko egungo modua, eta kudeaketa modu hori Udalak bilatu beharreko interes publikoari ongi egokitzen zaion aztertzea. Horri dagokionez, komeni da aipatzea 2012an aurreikusita dagoela Ripaberri Desarrollo Urbano SL sozietate mistoa desagitea, eta 2013-2014an, behin etxebizitzaren sustapena amaitu denean, Erripagaña Desarrollo Urbano, SL sozietate mistoa desaginen dela.*

b) Oraindik betetzeko daude, besteak beste, txosten honen VI. atalean esaten den moduan, aholku garrantzitsu hauek, besteak beste:

- *Aurrekontua indarrean dauden legeetan agindutako epeetan onetsi behar da, Udalaren kudeaketa ekonomiko eta finantzarioarako tresna gisa erabili ahal izan dadin.*

- *Behar-beharrezkoa da datozen ekitaldietarako finantza-bideragarritasuneko plan bat egitea, puntu hauek kontuan izanik: Erripagainako unitatearen hirigintza-garapenaren ondorioz aurreikus daitezkeen diru-sarrerak eskuratzea, gastu arrunta kontrolatzea, udalean aplikatu daitezkeen presio fiskala, eman beharreko zerbitzuak –gaur egungoak zein berriak–, haien kostua eta herritarrengan izan duten eragina.*

Azkenik, Udal honetan eta Nafarroako tokiko sektore publiko osoan eragina duen alderdi orokor

gisa, lehentasunezkoztat eta presakotzat jotzen dugu Nafarroako Gobernuak gara dezala nola aplikatu behar zaizkien Nafarroako toki entitateei Aurrekontu Egonkortasunari eta Finantza-iraunkortasunari buruzko Lege Organikoan jasotako aurrekontu-egonkortasuneko printzipioak, haien aurrekontuetan, eta, horrenbestez, finantza-egoeran printzipio horiek eragin ditzaketen inplikazio praktikoak direla eta.

V. UDALAREN 2011ko KONTU OROKORRAREN LABURPENA

Ondoren, 2011ko kontabilitatearen egoera-orri bateratu garrantzitsuenak azaltzen ditugu.

V.1. 2011ko AURREKONTU BATERATUAREN BETETZEAREN EGOERA-ORRIA

Gastuak kapitulu ekonomikoen arabera

Deskribapena	Hasierako aurreikuspena	Aldak.	Behin betiko aurreikuspena	Aitortutako betebeharrak	Betetakoaren ehunekoa	Ordainketak	Ordaintzeke	Ordaintzeke dagoenaren ehunekoa
1 Langile-gastuak	8.482.095	995.652	9.477.747	8.746.220	92,27	8.627.538	118.682	1,35
2. Ondasun arrunten eta zerbitzuen gastuak	4.920.683	242.790	5.163.473	4.383.664	84,91	3.828.812	554.852	12,65
3. Gastu finantzarioak	155.505	2.300	157.805	148.509	94,10	148.509	-	-
4. Transferentzia arruntak	1.363.151	66.709	1.429.860	1.341.013	93,77	1.078.394	262.619	19,58
6. Inbertsio errealak	919.426	2.601.790	3.521.216	2.734.907	77,67	2.530.156	204.751	7,48
8. Finantza-aktiboak	40.000	31.800	71.800	12.800	17,82	12.800	-	-
9. Finantza-pasiboak	873.372	-	873.372	873.261	100	841.507	31.754	3,63
Guztira	16.754.232	3.941.041	20.695.273	18.240.374	88,13	17.067.716	1.172.658	6,42

Diru-sarrerak kapitulu ekonomikoen arabera

Deskribapena	Hasierako aurreikuspena	Aldaketa	Behin betiko aurreikuspena	Aitortutako eskubideak	Betetakoaren ehunekoa	Kobrantsak	Kobranteke dagoena	Kobranteke dagoenaren ehunekoa
1. Zuzeneko zergak	3.737.400	-	3.737.400	3.583.679	95,90	3.304.840	278.839	7,78
2. Zeharkako zergak	1.400.000	-	1.400.000	1.340.998	95,78	939.881	401.117	29,91
3. Tasak eta bestelako diru-sarrerak	2.864.128	-	2.864.128	2.923.409	102,06	2.678.026	245.383	8,39
4. Transferentzia arruntak	6.623.731	1.309.251	7.932.982	7.269.520	91,64	6.958.920	310.600	4,27
5. Ondare bidezko diru-sarrerak	296.176	-	296.176	306.595	103,51	231.662	74.933	24,44
6. Inbertsio errealak besterentzea	1.192.797	80.000	1.272.797	9.515.210	747,58	9.515.210	-	-
7. Kapital transferentziak	600.000	1.341.060	1.941.060	1.098.668	56,60	1.098.668	-	-
8. Finantza-aktiboak	40.000	1.210.730	1.250.730	13.630	1,08	13.630	-	-
Guztira	16.754.232	3.941.041	20.695.273	26.051.709	125,88	24.740.837	1.310.872	5,03

V.2. 2011ko AURREKONTU-EMAITZA BATERATUA

Kontzeptua	2010	2011
+ Aitortutako eskubideak	19.143.058	26.051.709
- Aitortutako betebeharrak	17.804.155	18.240.374
= Aurrekontu-emaiza	1.338.903	7.811.335
Doitzeak		
- Finantzetaren desbideratze positiboak	-726.038	-8.573.237
+ Finantzetaren desbideratze negatiboak	381.666	929.231
+ Diruzaintza-gerakinarekin gehikuntza bidez finantzaturiko gastuak	8.653	651.729
+ Ekitaldiko diruzaintza-gerakinarekin finantzaturiko gastuak	-	-
= Aurrekontu-emaiza doitua	1.003.184	819.058

V.3. DIRUZAINZA-GERAKINAREN EGOERA-ORRIA 2011ko ABENDUAREN 31n

Kontzeptua	2010	2011
(+) Kobratzeko dauden eskubideak	1.306.962	1.648.161
(+ Sarrerak: Aurtengo ekitaldia	987.672	1.264.921
(+ Sarrerak: Itxitako ekitaldiak	793.971	989.274
(+ Aurrekontuz kanpoko diru-sarrerak	213.663	204.533
(-) Nekez kobratzeko eskubideak	-688.344	-810.567
(-) Ordaintzeko dauden obligazioak	3.770.587	4.932.509
(+) Gastuen aurrekontua: Aurtengo ekitaldia	1.319.789	1.172.658
(+) Gastuen aurrekontua: Itxitako ekitaldiak	52.617	50.082
(+) Diru-sarreren itzulketa	45.950	-
(+) Aplikatzeko dauden gastuak	-4.309	-6.219
(+) Aurrekontuz kanpoko gastuak	2.356.540	3.715.988
(+) Diruzaintzako funts likidoak	1.359.731	9.813.887
(+) Finantzetara-desbideratze metatu negatiboak	187.367	651.294
= Diruzaintzako gerakina, guztira	-916.527	7.180.833
Diruzaintza-gerakina, finantzetara atxikia duten gastuak direla-eta	304.524	-
Baliabide atxikien diruzaintza-gerakina	2.794.232	10.552.237
Gastu orokorretarako diruzaintza-gerakina	-4.015.283	-3.371.404

V.4. EGOERA-BALANTZE BATERATUA 2011ko ABENDUAREN 31n (UDALA GEHI ERAKUNDE AUTONOMOAK GEHI UDAL SOZIJETATEA)

AKTIBOA

Deskribapena	2011	2010
A Ibilgetua	102.165.701	98.457.677
1 Ibilgetu materiala	77.382.046	77.004.215
2 Ibilgetu ez-materiala	220.439	202.252
3 Erabilera orokorrera bideratutako azpiegitura eta ondasunak	17.551.454	16.822.436
4 Bidean diren obrak	4.122.517	1.519.694
5 Herri-ondasunak	26.794	26.794
6 Finantza-ibilgetua	2.444.709	2.662.126
Zerga geroratu aktiboak	417.742	220.160
C Zirkulatzaila	14.066.782	7.950.166
9 Zordunak	3.308.958	2.307.269
10 Finantza-kontuak	10.757.824	5.642.896
Aktiboa, guztira	116.232.483	106.407.843

PASIBOA

Deskribapena	2011	2010
A Funts berekiak	109.180.798	98.753.341
1 Ondarea eta erreserbak	75.838.849	69.999.154
2 Ekitaldiko emaitza ekonomikoa (etekina)	9.852.153	6.739.695
3 Kapitaleko diru-laguntzak	24.089.796	22.914.492
Konturako dibidenduak	-600.000	-900.000
C Epe luzeko hartzekodunak	1.860.156	2.733.417
4 Prestamenak, maileguak eta fidantzak eta jasotako gordailuak	1.860.156	2.733.417
D Epe laburreko hartzekodunak	5.191.529	4.921.085
5 Itxitako aurrekontuetako eta aurrekontuz kanpoko hartzekodunak	5.191.529	4.921.085
Pasiboa, guztira	116.232.483	106.407.843

V.5. GALERA ETA IRABAZIEN KONTU BATERATUA 2011n

Ekitaldiko emaitza arruntak

ZORRA			HARTZEKOAK		
Deskribapena	2011	2010	Deskribapena	2011	2010
3 Hasierako izakinak		-	3 Bukaerako erosketak		
39 Izakinen balio-galtzeen hornidura		-	39 Izakinen balio-galtzeen hornidura		
60 Erosketak		-	70 Salmentak	2.331.863	2.303.813
61 Langileen gastuak.	8.755.037	8.658.180	71 Ondasunaren eta enpresaren errenta	780.057	566.381
62 Gastu finantzarioak	148.509	160.175	72 Produkzioari eta inportazioari loturiko tributuoak	3.684.210	3.734.012
63 Zergak	11.680	27.853	73 Errentaren gaineko zerga arruntak	843.848	836.593
64 Lanak, hornidurak eta kanpo zerbitzuak	4.363.168	4.026.876			
65 Gizarte-prestazioak		-	75 Ustiapenerako diru-laguntzak		5.244.087
66 Ustiapenerako diru-laguntzak		-	76 Transferentzia arruntak	8.571.998	7.483.316
67 Transferentzia arruntak	2.643.491	1.213.281	77 Kapitalaren gaineko zergak	396.619	426.464
68 Kapital-transferentziak	32.519	-	78 Bestelako diru-sarrerak	123.967	308.572
69 Amortizazio eta horniduretarako zuzkidurak	-	3.225	79 Beren helbururako aplikaturiko hornikuntzak		
800 Ekitaldiko emaitza arrunta (saldo hartzekoduna)	778.158	6.813.648	Ekitaldiko emaitza arrunta (saldo zorduna)		
Guztira	16.732.562	20.903.238	Guztira	16.732.562	20.903.238

Ekitaldiko emaitzak

Deskribapena	2011	2010	Deskribapena	2011	2010
80 Ekitaldiko emaitza arrunta (saldo zorduna)			80 Ekitaldiko emaitza arrunta (saldo hartzekoduna)	778.158	6.813.648
82 Ezohiko emaitza (saldo zorduna)	-	2.421	82 Ezohiko emaitza (saldo hartzekoduna)	7.908.562	
83 Balore-karteraren emaitzak (saldo zorduna)			83 Balore-karteraren emaitzak (saldo hartzekoduna)		
84 Itxitako aurrekontuetako eskubide eta betebeharren aldaketa (saldo zorduna)	55.679	71.532	84 Itxitako aurrekontuetako eskubide eta betebeharren aldaketa (saldo hartzekoduna)		
89 Etekin garbia, guztira (saldo hartzekoduna)	8.631.041	6.739.695	89 Galera garbia, guztira (saldo zorduna)		
Guztira	8.686.720	6.813.648	Guztira	8.686.720	6.813.648

- Udalaren eta patronatuen emaitza..... 8.631.041 euro
 - Udalaren Hirigintza Sozietatearen emaitza..... 1.221.112 euro
- 2011ko EMAITZA BATERATUA, GUZTIRA..... .. 9.852.153 euro

VI. UDALARI ETA HAREN MENPEKO ENTE- EI BURUZKO IRUZKINAK, ONDORIOAK ETA GOMENDIOAK

Ondotik, kudeaketaren arlo aipagarrien arabera sailkatuz, Ganberaren iritziz Udalak bere antolamendu-sistemak, prozedurak, kontabilitatea eta barne kontrola hobetzeko hartu beharko lituzkeen neurriei buruzko iruzkin eta gomendio nagusiak emanen ditugu.

VI.1. ALDERDI OROKORRAK

- 2011ko ekitaldiko aurrekontua 2011ko irailaren 8ko Osoko Bilkuran onetsi zen.

- Burlatako Udalaren kontu orokorra onetsi gabe dago txosten hau idazteko garaian, zeren eta udal talde politikoak ez baitira ados jarri.

- Udalaren ondasunen inbentarioa 1995ekoa da, eta gaurkotzeke dago. 2009an zehar, Udalaren jabetzakoak ziren lur-eremuak erregistratu ziren, katastroan ageri diren datuen arabera; Osoko Bilkurak, 2010eko maiatzaren 27an, eguneratze hori onetsi zuen, 2009ko abenduaren 31tik aurrerako

eraginekin –33,5 milioi euro egiten du–; ordutik ez da horri buruzko inongo mugimendurik izan.

- Erakunde autonomoak beren estatutuaz daude araututa; estatutu horiek, ordea, eguneratzeko premia handia dute. Eguneratze horretan erakunde horien benetako autonomia-maila eta Udalak beren jardueraren inguruan dituen kontrol-mekanismoak zehaztu behar dira, besteak beste.

- Ez da aurkitu nabarmentzeko moduko zenbatekoa duten 2011ko fakturarik, 2012ko aurrekontuari egotzi zaionik.

- Egindako azterketatik ondorioztatzen da Udalak modu arrazoizkoan betetzen dituela hornitzaileei ordaintzeko epeak, Kontratu Publikoari buruzko 6/2006 Foru Legean eta Merkataritza-eragiketetan Berankortasuna Eragozteko Neurriak ezarri zituen 15/2010 Legean ezarritakoak. Egiaztatu da, gainera, Udalak 2011n ez duela inolako zenbatekorik ordaindu arrazoi horrengatik berandutza-interesengatik.

- Udalak 1,86 milioiko epe luzeko zorra dauka 2011ko abenduaren 31n. Zor horren amortizazio-egutegia honakoa da 2011ko abenduaren 31n:

Ekitaldia	Amortizazioa	Ehunekoa	Ehuneko metatua
2012	537.834	28,91	28,91
2013	370.807	19,93	48,84
2014	355.525	19,11	67,95
2015	286.090	15,37	83,32
2016-2020	309.900	16,65	100
Guztira	1.860.156	100	

- Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatea SLren 2011ko ekitaldiko urteko kontuak 2012ko apirilaren 17an egin dira; hau da, merkataritza-legeak ezarritako epea amaitu ondoren.

Gure gomendioak:

- *Urteko aurrekontua indarrean dauden legeetan ezarritako epeetan onetsi behar da, Udalaren kudeaketa ekonomiko eta finantzariarako tresna gisa erabili ahal izan dadin.*

- *Kontu orokorra hurrengo ekitaldiko irailaren 1a baino lehen onetsi behar da.*

- *Udalaren ondasun eta eskubide guztien inbentario balioztatua gaurkotzea eta onestea.*

- *Udal-ondasunak (jabari publikoak, ondasunak eta herri-ondasunak) eskrituretan jaso eta erregistratzeko prozesua burutzea.*

- *Udalaren inbentarioa etengabe gaurkotzea eta kontabilitatearekin lotua egotea ahalbidetuko duten prozedurak taxutzea eta aplikatzea.*

- *Erakunde autonomoen estatutuak osatu eta gaurkotzea eta erakunde horien autonomia-maila eta Udalaren kontrola islatzea.*

- *Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatearen urteko kontuak hurrengo ekitaldiko martxoaren 31 baino lehen egitea.*

VI.2. LANGILEAK

Langileen gastua 8,7 milioi eurokoa da; hau da, 2011n sortutako gastu guztien ehuneko 48 eta gastu arrunten ehuneko 60.

2010eko ekitaldiari dagokionez, kapitulu hau ehuneko 1,57 handitu da, honako xehetasunen arabera:

	Aitortutako betebeharrak		Aldaketaren ehunekoa
	2010	2011	
Goi-karguak	283.482	277.913	-2
Funtzionarioak	2.712.719	2.482.971	-8
Lan-kontratu finkoa	596.291	606.352	2
Aldi baterako lan-kontratua	2.198.928	2.620.294	19
Gizarte zamak	2.819.948	2.758.690	-2
1. kapitulua, guztira	8.611.368	8.746.220	1,57

Udalbatzak onartu zuen 2011ko ekitaldiko plantilla organikoan 173 lanpostu daude jasota –horie-

atik 54 lanpostu bete gabe daude–, ondoko taula hauetan erakusten den bezala banatuta:

Zenbat	Lanpostuak	Lanean	Lanpostu hutsak	Betetako lanpostu hutsak
Funtzionarioak	120	66	53	37
Lan-kontratu finkoa	25	24	1	1
Aldi baterako lan kontratatatuak	28	28	-	-

2011ko abenduaren 31n, Udalean eta haren erakunde autonomoetan 249 pertsonak egiten

zuten lan:

Langileak	Udala	Kirol Patronatua	Kultur Patronatua	Guztira
Aldi baterako langileak - Izendapen askea	2	-	-	2
Funtzionarioak	68	9	3	80
Lan-kontratadun finkoak	20	2	1	23
Aldi baterako lan-kontratadunak	117	26	1	144
Guztira	207	37	5	249

Nabarmentzekoa da Udalaren plantillan ugari direla aldi baterako kontratudunak.

ko ikasleen kontratazioa dela eta.

2010eko ekitaldiarekin alderatuta, 54 langile gehiago daude, tailer-eskolako enplegu-programa-

Udalaren aipatutako langileak honako arloei daude atxikiak:

Arloak	Kopurua
Administraziokoak	26
Udaltzaingoa	36
Gizarte Zerbitzuak	19
Gizarte-sustapena	7
Obrak eta zerbitzuak	48
Enplegu-sustapena	71
Guztira	207

Gastu horien lagin bat aztertuta ondorioztatzen da, oro har, ordaindutako ordainsariak egindako lanerako ezarritakoak direla, egindako atxikipeak zuzenak direla eta langile-gastuak behar bezala kontabilizatuta daudela. 2011ko ekitaldian soldata-igoerarik ez dela izan ikusi da orobat.

2011n amaitu ziren aldi baterako lanpostuak betetzeko deialdiak aztertuta, ondorioztat atera dugu modu egokian bete dela indarrean dagoen araudia.

Burlatako Udaleko langileek eta patronatuek daukaten hitzarmena 2007koa da, eta ez da berri-tu. Gainera, Ganbera honen aurreko txosten batzuetan dagoeneko esaten den bezala, Burlatako Udalaren langile funtzionarioentzako eta administrazio-kontratupeko langileentzako Akordioaren 7. artikuluan (langileen promozioa arautzeari buruzkoan) deialdi murriztuei buruzko zenbait alderdi jasotzen dira, ez zaizkionak egokitzen 251/1993 Legegintzako Foru Dekretuko 15. artikuluan ezarritakoari.

Ikusi dugu absentismoak behera egin duela 2011n, aurreko ekitaldian izan denarekin alderatuta. Hala eta guztiz ere, ehuneko 7,79koa da.

2011ko ekitaldian, udalbatzako kideek, guztira, 143.253 euro kobratu dituzte alkatetzaren soldata-

ren eta zinegotzien dieten kontzeptuan; aurreko ekitaldian, berriz, kontzeptu horrengatik gastua 149.923 eurokoa izan zen. Adierazi behar dugu jasotako dietak direla eta PFEZa ordaindu beharra dagoela.

Gure gomendioak:

- Plantilla organikoa premia errealean arabera egokitzeko azterketa-prozesua osatzea.
- Udaleko langileen hitzarmeneko 7. artikulua 251/1993 Legegintzako Foru Dekretuko 15. atalean agintzen denera egokitzea, lanpostuak betetzeko deialdietan izaera murriztuaren aplikazioa mugatzeari dagokionez.
- Udalak daukan absentismo-gradua arrazoizkoa den aztertzea.

VI.3. GASTUAK, ONDASUN ARRUNTETAN ETA ZERBITZUETAN

Ondasun arruntetan eta zerbitzuetan eginiko gastuek 4,4 milioi euro egin dute 2011ko ekitaldian; guztira, ekitaldian aitortutako gastuen ehuneko 24 eta eragiketa arrunten gastuen ehuneko 30 egin dute. 2010. urtearen aldean, ehuneko 9 egin dute gora. Hona gastu horien xehekako azalpena:

Errentamenduak	66.167
Konponketak, mantentze-lana eta kontserbazioa	705.291
Materiala, hornidurak eta beste	3.603.390
Zerbitzuaren ondoriozko kalte-ordainak	8.816
Guztira	4.383.665

2010arekin alderatuta izan den igoera funtsean justifikatuta dago haur eskolaren kudeaketatik heldu den gastuak gora egin izatearekin. Izan ere, gastu horrek ikasturte osoa hartzen du, eta aurreko ekitaldian, berriz, hiruhileko bat baizik ez zuen hartzen.

Kapitulu honi egotzitako kontratazio-espeditente hauek berrikusi dira (zenbatekoak BEZik gabe daude):

Deskribapena	Kontratu-mota	Adjudikatze prozedura	Lizitazioaren zenbatekoa	Eskaintzak egin dituztenak	Adjudikazioaren zenbatekoa	2011n betetakoa
Gazteentzako arreta bulegoaren kudeaketa (1)	Laguntza	Irekia, European publicitaterik egin gabe / eskaintzarik onena	18.334/ 36.667	3	17.824/ 35.647	5.438 (betetzen ari da).
Bi ibilgailu errentan hartzea Udaltzaingoarentzat	Hornidura	Irekia, European publicitaterik egin gabe / eskaintzarik onena	82.203	1	78.901	21.087 (betetzen ari da).

(1) Lizitazioaren zenbatekoa 6 hilabeteko kontratu bati, hiruhileko bi luzapen egiteko aukerarekin, badagokio ere, hautapen-prozesua sei hilabeterako eskaintzaren arabera egin da.

Azterketa honetatik eta erregistratutako gastuen lagin bati buruz eginiko azterketaren ondorioz, gastu horiek behar diren fakturekin justifikatuta daudela, zuzen kontabilizatu direla eta aplikatzen den araudia zentzuz errespetatu dela egiaztatuta da.

Kultura Patronatuaren kultur jardueretarako laguntza teknikoko zerbitzu batzuek, 2011n, bere zenbatekoaren arabera kontratazio-prozedura egokia izapidetzea eskatuko lukeen gastu bolumena izan dute.

Gure gomendioak:

	2010ean aitortutako betebeharrak	2011n aitortutako betebeharrak	Aldea, portzentajea 2011/2010
Toki entitateei	230.480	295.943	28
Mankomunitateei	323.224	320.016	-1
Familiei	271.114	301.624	11
Irabazi-asmorik gabeko	364.787	423.430	16
4. Transferentzia arruntak	1.189.605	1.341.013	12,72

2010arekin alderatuta, gastu hauek ehuneko 13 egin dute gora, funtsean Musika Eskolari eta kirol klubei emandako laguntzek gora egin dutelako.

2011n, Udalak ez du diru-laguntzak emateko irizpideak eta prozedura orokorra arautzen dituen diru-laguntzei buruzko ordenantza orokorrik. 2012an onetsi da ordenantza hori.

Kapitulu hau aztertzeke egin den lanean, egiaztatu dugu gastu hori justifikatuta dagoela eta zuzen kontabilizatu dela, arau indardunak egoki betez.

• *Urteko gastuaren bolumena alde aurretik balioets daitekeen kasuetan, behar diren kontratazio-espeditenteak izapidetzea.*

VI.4. TRANSFERENTZIEN ONDORIOZKO GASTUAK

Izaera hau duten gastuek 1,3 milioi euro egiten dute; hau da, 2011n sortutako gastu guztien ehuneko 7 eta gastu arrunten ehuneko 9.

Izaera honetako 2010eko eta 2011ko gastuak hurrengo taulan alderatu ditugu:

VI.5. INBERTSIOAK

2011. urterako behin betiko aurrekontuan aurreikusitako inbertsioen (3,5 milioi euro) ehuneko 78 bete da, eta 2,7 milioira iritsi da; hau da, ekitaldiko aitortutako betebeharrak guztien ehuneko 15.

2010arekin alderatuta, inbertsioek ehuneko 9 –hau da, 0,23 milioi– egin dute behera.

Honakoak dira 2011n egindako inbertsio garrantzitsuenak:

Inbertsioa	Zenbatekoa
Bide publikoak berritzea	403.215
Zangozako Merindadea kalea zolaberritzea	163.148
Ordaindutako higiezinak Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietateari erostea	558.609
Udaletxeko fatxada berritzea	497.466
Kultur Etxerako panel fotovoltaikoak	248.486
Futbol zelaiko altzariak	106.549

Inbertsioen kapitulari egotzi zaio udal sozietate osoari (Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatea) 0,56 milioi ordaintzeko gastua, udaletxearen eraikin berria egite aldera bi etxebizitza erosteko

2008an egindako enkarguari dagokiona.

2011n adjudikatutako honako espedienteak aztertu ditugu (zenbatekoak BEZik gabe):

Deskribapena	Kontratu-mota	Adjudikatzeko prozedura	Lizitazioaren zenbatekoa	Eskaintzak egin	Adjudikazioaren	2011n betetakoa
Hilerria berritu eta zabaltzea	Obra	Irekia, Europan publizitaterik egin gabe /	175.859	16	174.980	Betetzeke
Udal zahar-etxerako	Hornidura	Irekia, Europan publizitaterik egin gabe /	25.148	16	17.645	22.206

Halaber, lehenagotik adjudikatuta zeuden eta 2011n amaitu diren bederatzi kontraturen betetzea aztertu da.

Egindako azterketaren arabera, egoki errespetatu da aplikatzekoa den araudia.

Hala eta guztiz ere, hilerriari buruzko espedienteetan, adierazi beharra dugu baldintza-orrien lizitazio-baremoak honako balioak ezartzen dituela: 70 puntu proposamen teknikorako; 21 puntu proposamen ekonomikorako; eta 9 puntu bermearen epe-rako. Espedientearen emaitza da adjudikatutako proposamena ehuneko 27 garestiagoa da eskaintza ekonomiko merkeena baino; egin beharreko obren zehaztapan teknikoetan, berriz, ez dago aparteko zailtasunik. Aztertutako bigarren kontratuan, honakoa zen baremoa: proposamen teknikoak 30 puntu; eskaintza ekonomikoak 60 puntu; eta salmenta ondoko zerbitzuak 10 puntu.

Gainera, adierazi behar dugu ekipamenduaren hornidurarako kontratuan betetzeak adjudikazio-prezioa ehuneko 26 gainditu duela, baina izapideetan ez dagoela jasota kontratua aldatzeko behar den espedientea. Hala eta guztiz ere, gastu handiago hori egiazki hornidura handiagoa egin izateari zor zaio.

Bere aldetik, Udalak, "Sociedad Municipal de Burlada, SL" ente instrumentalaren bitartez –ente horrek ez du baliabide berekirik– gazteentzako zentroa eta adineko pertsonentzako zentroa eraikitzeke lanekin jarraitu dute. Obra horiek amaitzeko geratu dira 2011ko abenduaren 31n. 2011n, Udala sozietate horri formalki inongo jarduketarik enkargatu gabe zegoen.

Bestalde, aurreko ekitaldietako txostenean dagoeneko adierazten zen bezala, ez da inon ageri enkargu/inbertsio bakoitzerako behar den espedientea egin denik –hartan egon behar zuten jasota izapide teknikoak, juridikoak, aurrekontukoak, kontrolekoak eta gastua onestekoak–. Jarduke-

ta horietan aplikatzekoa den araubide ekonomiko eta juridikoa ere erregulatu gabe zegoen. Hala eta guztiz ere, 2012ko ekitaldian azalera-eskubidea emateko kontratuak formalizatzea onetsi da, Udalak sozietateari lagatako lursailengatik, bai eta sozietateak Udalari lagatako eraikinen errentamendu-kontratuak ere. 2012an egindako kontratu hauekin, konponbide bat ematen zaio zehaztasunik gabeko egoera juridiko bati, bai enkarguei berei dagokienez bai Udalaren lurzoruan eraikitako ekipamendu horien ustiapenari dagokienez ere.

Gure gomendioak:

- *Faktore ekonomikoa irizpide nagusizat hartzea, eta hari pisu espezifiko handiagoa aitortzea baldintza teknikoetara erreparatuta oso konplexuak ez diren obra-adjudikazioetan.*

- *Hautapen prozesu guztiak homogeneizatzeko aldera, kontratazioetarako baldintza-orri orokorrak prestatzea, non kontratu-mota bakoitzean aplikatzekoak diren baldintzak eta oinarrizko irizpideak ezarriko diren.*

- *Bere hirigintza-sozietateari egiten dizkion enkarguen araubide juridiko eta ekonomikoa arautzea.*

VI.6. AURREKONTUKO DIRU-SARRERAK

2011ko ekitaldian aitortutako eskubideak 26 milioikoak izan dira; ehuneko 59,21 eragiketa arruntengatik diru-sarrerei dagozkie eta ehuneko 40,79, berriz, kapital-eragiketeki.

Diru-sarrera arrunten artean tributuen bidezko diru-sarrerak (7,8 milioi eurokoak) eta transferentzia arruntak (7,2 milioi eurokoak) nabarmentzen dira. Kapitaleko eragiketetan, nabarmentzekoak dira inbertsio errealean besterentzetik heldu diren diru-sarrerak (9,5 milioi euro) eta administrazio orokorraren transferentziak (1,1 milioi euro).

Diru-sarreraren aurrekontuaren gauzate-maila ehuneko 125,88koa izan da. Maila hori sortzen da, funtsean, inbertsio errealak besterentzeari buruzko kontusailean egindako exekuzioaren ondorioz.

Hirigintzako eragiketetatik (aprobetxamenduak eta urbanizazio kuotak) heldu diren diru-sarrerek

1,6 milioi euro egin dute, eta bat datoz 1,3 milioi eurotan EIOZarekin eta 0,3 milioi eurotan hirigintzako lizentziekin.

2010. urtearen aldean, aitortutako betebeharrak ehuneko 36,08 egin dute gora. Hona xehakapena:

Diru-sarreraren kapituluak	Aitortutako eskubide garbiak, 2010	Aitortutako eskubide garbiak, 2011	2011/2010 aldea
1 Zuzeneko zergak	3.630.218	3.583.679	-1
2 Zeharkako zergak	1.366.851	1.340.998	-2
3 Tasak, prezio publikoak eta beste diru-	2.617.663	2.923.409	12
4 Transferentzia arruntak	7.483.316	7.269.520	-3
5 Ondare diru-sarrerak	306.148	306.595	-
Diru-sarrera arruntak (1etik 5era)	15.404.196	15.424.201	-
6 Inbertsio errealen besterentzeak	-	9.515.210	100
7 Kapital-transferentziak	3.717.025	1.098.668	-70
8 Finantza-aktiboak	21.837	13.630	-38
9 Finantza-pasiboak	-	-	-
Kapitaleko diru-sarrerak eta finantza-	3.738.862	10.627.508	284
Diru-sarrerak, guztira	19.143.058	26.051.709	36%

Aitortutako diru-sarreraren artetik, nabarmentzekoa da Erripagaina aldeko birzatatzearen ondoriozkoak diren H-3.2, H-3.3 eta H-3.4 lursailen salmentatik heldutako 9,5 milioi euroko kopurua.

Tasen kapituluan izandako hazkundera sortu da, funtsean, haur eskolako tasengatik –2010ean

ez baitzegoen– eta jabari publikoa okupatzeagatik tasek gora egiteagatik.

Ondorengo taulan udal-zerga bakoitzak aitortutako eskubideen bilakaera erakusten da:

Diru-sarreraren kapituluak	Aitortutako eskubideak (2010)	Aitortutako eskubideak (2011)	Aldea, portzentajea 2011/2010
Lurraldeko kontribuzioa	2.055.328	2.048.114	-
Ibilgailuak	836.593	843.848	1
Lursailen balioa handitzea	426.464	396.619	-7
JEZ	311.833	295.098	-5
EIOZa	1.366.851	1.340.998	-2
Guztira	4.997.069	4.924.677	-1

Aldaketa nagusiak justifikatzen dira etxebizitza gutxiago eskualdatu direlako (lursailen balioaren gehikuntza).

Udalak aplikatzen dituen tasak Toki Ogasunei buruzko 2/95 Foru Legeak agintzen dituen tasa ertain-altuen artean daude, hurrengo taulan ikus daitekeen bezala:

Tributua	Udala	2/95 Foru Legea
Lurraldeko kontribuzioa	0,276	0,10 - 0,50
Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zerga	1,4	1 - 1,4
Lurren balioaren igoera		
Gaurkotzearen koefizientea	2,7tik 3ra	2tik 3,8ra
Karga-tasa	12	8tik 20ra
Eraikuntza, instalazioa eta obrak	5	2 - 5

Tasa horiek izoztu egin dira 2010. urtearekin alderatuta.

Diru-sarreraren aurrekontu bateratuko kontusailen lagin baten gainean eginiko azterketatik ondorioztatu dugu, oro har, egoki izapidetu eta kontabilizatu direla, nahiz eta, aurreko txostenetan

adierazten genuen bezala, soilik egiazki kobratuta-ko isunen aurrekontuari egozten zaizkion.

Bestalde, inbertsio errealen besterentzeari buruzko espedientea aztertu dugu, eta honako datuak lortu ditugu (zenbatekoak, BEZik gabe):

Deskribapena	Adjudikatzeko prozedura	Lizitazioaren zenbatekoa (1)	Eskaintzak egin dituztenak	Adjudikazioaren zenbatekoa	Sartua
Erripagañako birzatatze-proiektuko H.3.2 lursaileko 1. lotea	Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari eginiko enkargua	2.709.067	8	3.081.311	3.086.844
Erripagañako birzatatze-proiektuko H.3.3 lursaileko 2. lotea	Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari eginiko enkargua	2.709.067	7	3.065.933	3.071.168
Erripagañako birzatatze-proiektuko H.3.4 lursaileko 3. lotea	Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari eginiko enkargua	2.709.067	8	2.967.014	2.967.014

(1) Hautapen prozesurako aurkeztu beharreko abalen edo fidantzen zenbatekoa zehazteko finkatutako behin-behineko zenbatekoa.

Sartutako zenbatekoaren eta adjudikazio-zenbatekoaren artean dagoen aldearen arrazoia da adjudikazio-hartzaileetatik bik ordainketatan atzeratu direla.

Honakoa adierazi behar dugu adjudikazio-espedientea dela-eta Udalean dagoen dokumentazioaren gainean egindako azterketari buruz:

- Etxebizitza Departamentuari enkargatu zaio Burlatako udal lurzoru publikoko hiru lursail-lote adjudikatzeko espedientea izapide dezan, horretarako behar den hitzarmena eginez. Hasiera batean aurreikusten da lote horietan prezio tasatuko 225 etxebizitza egitea.

- Departamentu horrek lehiaketa bat egiten du lursail horiek saltzeko, VINSA sozietate publikoak bost udalerritan dauzkan beste 21 lursail-loterekin batera. Besterentze hori NASURSA enpresa publikoaren aholku teknikoarekin gauzatzen da.

- Lehiaketa arautzen duten baldintza-orrietan ezartzen da eskaintzak aurkezterakoan ez dela onartuko lizitazio prezioaren goranzko nahiz beheranzko aldaketarik. Balorazio irizpideek honakoak aipatzen dituzte: kaudimen profesionalak, 12 puntu; sustapenaren ezaugarriek, 20 puntu; eta arkitektura-proposamenak, 40 puntu.

- Lursailen amaierako prezioa prezio tasatuko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa lortzen

den unean ordaindu behar da. Etxebizitzan, lokalen, garajeen eta sustapenaren xede den etxebizitza-tipologiaren arabera egiten diren bestelako eranskinen salmenta-balioaren portzentajearen arabera finkatuko da prezio hori.

- Eskaintzen balorazio teknikoan jasota badago ere, udaletxean eskuragarri dagoen dokumentazioan ez dago justifikatuta zergatik hiru loteetan lursailak adjudikatu zaizkion bigarren puntuazio altuena lortu duen enpresari, eta ez lehenengo puntuazio altuena lortu duenari. Hala eta guztiz ere, lehiaketa arautzen duten baldintza-orriek honakoa ezartzen duten beren klausuletan:

4. klausula. Sustatzaile bakoitzak loteen gaineko lehentasun-ordena adierazi beharko du, pertsona fisiko edo juridiko bakar batek ez dezan hartu lote baten baino gehiagoren adjudikazioa. Eskaintza-egileak "sustapenaren ezaugarriak" izeneko 3. gutun-azalean sartu beharko du lehentasun-ordena hori, prozesu batean baino gehiagotan lehenengo tokian suertatzen bada ere.

8. klausulan kontratazio-mahaiak balorazio-proposamena hautatzeko metodoa eta irizpideak ezartzen dira, lursailak eskaintza-egileei adjudikatzeari begira, kontuan hartuta 4. klausulan zer ezartzen den adjudikazio-hartzaile bakar baten eskuetan loteak kontzentra daitezten saihesteari buruz.

Araupetze horrek, loteak hautatzeko prozesua teknikoki eta ikuspuntu administratibotik zailtzeaz gainera, berarekin ekar dezake suertatzen diren adjudikazioak ez izatea litezkeen gardenenak edo efizienteenak.

Gure gomendioak:

- *Diru-sarreraren aurrekontua, egungo egoera ekonomikoa kontuan hartuta, egiaz dauden aukeren arabera egitea.*
- *Isunak kudeatzeko prozedura osatzea, kobratzeko dauden isunen zenbatekoa ezagutu ahal izateko.*
- *Egindako jarduketa guztiak dokumentalki justifikatzea besterentze-espedituetan.*

VI.7. HIRIGINTZA

Burlatako Udalak bere baliabideen bitartez egiten ditu hirigintzako lanak, Hirigintza Alorra izeneko organo baten bitartez; organo horretan diharduten pertsonak hauek dira: arkitekto bat, bi aparejadore, obren buru bat, ofizial administrari bat eta zerbitzu anitzetako 20 langile.

Ez dago kanpoko ahokularirik alor honetarako.

Hirigintza kudeatzeko finkatutako prozedura batzuk badaude, eta egiaztatu egiten da arau indardunak egoki betetzen direla.

Burlatako Udalaren Lurraldearen Antolamenduari buruzko Plana 1991n onetsi zen. Lurraldearen Antolamendu eta Hirigintzari buruzko Foru Legeak hiru urteko epea ezarri zuen –2006ko apirilera bitartekoa– indarrean dauden planeamenduak homologatzeko eta egokitzeko.

2005eko ekainean, Udaleko Osoko Bilkurak Lurraldearen Erabilerarako Estrategia eta Eredua (LEEE) onetsi zuen, eta Nafarroako Gobernuari igorri zion. Oroitidazkian esaten den bezala, udal plan orokorraren berrazterketa LEEEaren azterketaren bidez eta alde zuzeneko hitzarmena sinatuz gauzatu da.

2011ko abenduaren 31n, lurzorua udal ondarea ez da kudeatu entitatearen gainerako ondasunetatik bereizita, eta ez da sortu ondasun horien sarrerak eta irteerak jasotzeko erregistrorik. Hala ere, 2010ean gabezia hau gainditzeko zenbait gauza egin ziren; horrela, Udalaren Osoko Bilkurak, 2010eko maiatzaren 27an, Lurzorua Udal Ondarearen Erregistroa onetsi zuen formalki.

Bestalde, egiaztatu dugu Udalaren barne-kudeaketarako eta -kontrolerako organoek ez dutela hirigintza-jardueraren gaineko ez jarraipenik ez ikuskaritzarik egiten, ekipamendu-obrei eta etxebizitzan sustapenari eta eraikuntzari dagokionez.

Azkenik, ikusi dugu udal ondarea besterentzetik lortutako baliabideak finantzabidea atxikia duten gastuetarako erabili direla.

Gure gomendioak:

- *Hirigintza-planeamendua Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen zehaztapenen arabera egokitzeko prozesua burutzea.*
- *Udalaren Lurzu Ondarearen erregistroa eta inbentarioa bereizita kudeatzea, indarrean dagoen legerian aurreikusitako helburuak bete daitezten.*
- *Udalak diseinatzea eta aplikatzea Udalaren kapitaleko sozietateei, jarduera orotan, ezarri beharreko finantza- eta eraginkortasun-kontrolerako prozedura juridiko eta teknikoak.*

VI.8. BURLATAKO UDALAREN HIRIGINTZA SOZIJETATEA, S.L.

2006ko otsailean, Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatea SL sortu zen, 1,8 milioi euroko kapital sozialarekin eta 664.557 euroko emisio-primarekin. Burlatako Udalak berak jarri zituen

diru-zenbateko horiek osorik, diru horretan baloratutako lursail baten lagapenaren bitartez. Laburbilduz, sozietate horren xedea da Udalaren ekintzak eraginkorrak izatea hiriaren birgaitzea bultzatzeko, etxebizitzak eta beste eraikin batzuk sustatzeko, lurzorua urbanizatzeko, egoera txarrean dauden hiri-eremuak zaharberritzeko, eta, orobat, orube eraikigarrien eta horietan eraikitzen diren eraikinen salmentako eta errentamenduko prezioak murriztea.

Burlatako Udalak bi lursail-bloke laga zizkion dohainik Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietateari, Erripagañako Udalez Gaindiko Plan Sektorialaren birzaitze-proiektuaren ondorioz, haiek hirigintzaren aldetik kudea zitzan eta etxebizitzaren sustapena egin zezan:

Etxebizitza-sustapenerako helburuak betetzeko, Burlatako Hirigintza Udal Sozietateak bi deialdi egin ditu lagapen horietako bakoitzerako, beste bazkide pribatu batekiko bitariko sozietateak eraikitzeiko asmoz, etxebizitza babestuak sustatu eta eraikitzeiko; gorrek lursailak salmenta bidez besterentzea eskatzen zuen, gainera, inplizituki. Sozietate misto horiek dira "Ripaberri Desarrollo Urbano SL" –2008ko ekainean eratua– eta "Erripagaña Desarrollo Urbano SL" –2010eko martxoan eratua–.

Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietateak bi sozietateetan duen partaidetza ehuneko 51koa da; bazkide pribatuak –bi sozietateetan bera da, Nasipa, SL–, berriz, gainontzeko ehuneko 49 dauka. Honakoak dira deialdi horien ondoriozko sozietateak:

Gainera, Udalak munta handiko inbertsioak enkargatu dizkio Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietateari, nahiz eta azken horrek baliabide propiorik ez duen, eta, gainera, proiektu horien kontrola eta gainbegiratzea ere haren esku uzten du, bai eta haien etorkizuneko balizko ustiatze ekonomikoa ere. Hala eta guztiz ere, 2011n, ez da beste enkargurik egin.

Eragiketa multzo honen inguruan, Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatearen egoerari buruzko balantzeak 6,8 milioi euroko saldoa erregistratu zuen 2011ko abenduaren 31n "Higiezinatutako inbertsioen" atalean –Udalarentzat egindako eta jada bukatutako ekipamenduengatik– eta "Diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak" atalean Udaletxeak doan emandako lursailen balioa jasoz joan da –7,7 milioi euro–. Horrek geroago besterendu egin zituen bitariko sozietateak.

Hala eta guztiz ere, 2012ko apirilean azalera eskubidea emateko kontratuak formalizatzea onetsi da, Udalak sozietateari lagatako lursailengatik,

bai eta sozietateak Udalari lagatako eraikinen errentamendu-kontratuak ere. 2012an egindako kontratu hauekin, konponbide bat ematen zaio zehaztasunik gabeko egoera juridiko bati, bai enkarguei berei dagokienez bai Udalaren lurzoruaren eraikitako ekipamendu horien ustiapenari dagokienez ere. Ekipamendu hauek honakoetarako dira:

- Haur eskola.
- Gazteentzako zentroa.
- Aldageletako eraikina.
- Obretarako biltegi-zentroa.

Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatearen Urteko kontuak, 2011. urteari dagozkionak, kanpoko profesional batek ikuskatu zituen, eta bere iritzia eman zuen, salbuespen bakar honekin:

Haren ondare garbia 12,7 milioikoa zen 2011n, eta ez du epe luzeko zorrik. Maniobra-funtsa positiboa du, 1,5 milioi eurokoa.

2011ko gastuak 87.000 eurokoak izan dira; horietatik, 43.000 euro langile-gastuei dagozkie –sozietateak langile bat dauka–. 2011ko diru-sarrerek 1,1 milioi euro egiten dute. Kopuru hori guztiz bat dator Ripaberri Desarrollo Urbano, SLk emandako dibidendutik etorritako diru-sarrera finantzarioekin.

2011ko emaitzak 1,2 milioi euroko irabazia izan du. Horietatik, Udalak 0,6 milioi konturako dibidentu modura banatu ditu; gainontzekoa borondatezko erreserbetarako aplikatu da. 2010ean, emaitza hori 5,4 milioi eurokoa izan zen.

VI.9. RIPABERRI DESARROLLO URBANO, SL:

2008ko ekainaren 17an eratu zen Ripaberri Desarrollo Urbano SL sozietatea. Haren kapital soziala 3.100 eurokoa zen, eta kapital sozial horretatik ehuneko 51 Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatearena zen eta ehuneko 49, berriz, bazkide pribatu batena; bazkide horrek ehuneko 4 jasoko zuen kudeaketa-gastuen kontzeptuan (0,8 milioi euro izan ziren guztira).

Sozietatearen xedea, besteak beste, edozein izaeratako orubeak, lursailak eta finkak erosi, saldu, administratu eta urbanizatzea da, eta batez ere, Burlatako udalerrian etxebizitzak sustatu eta eraikitzea, Erripagañako udalez gaindiko plan sektorialaren esparruan.

Ripaberri Desarrollo Urbano, SLk babes ofizialeko 48 etxebizitza eta prezio tasatuko 158 etxebizitza eraiki ditu. Guztiak, 13 izan ezik, 2011n egin dira, eta 2,12 milioi euroko emaitza azalerratu dute.

Nafarroako kontratazio atariak, 2008ko azaroan, haien lizitazio-iragarkia argitaratu zuen, 20 milioi euroko aurrekontuarekin (BEZa kenduta); Ripaberriren bazkide pribatua (Nasipa SL) kontratuaren adjudikazio-hartzaile suertatu zen 2009an, 19,98 milioi euroko zenbatekoarekin (BEZa kenduta). Aurkeztutako eskaintza bakarra izan zen.

2010ean NASIPA, SLk 8,3 milioi euroko obra-ziurtagiriak fakturatu zituen.

Ehuneko lauko kudeaketa-gastua, 0,8 milioi euro inguruko diru-sarrera izanen da guztira bazkide pribatuarentzat (behin eraikuntza bukatutakoan). 2011n, 0,39 milioi euro kobratu ditu guztira gastu horiengatik.

Ripaberri sozietatearen 2011ko urteko kontuak, kanpoko kontu-ikuskatzaileek egindako ikuskaritza finantzarioko txosten batean aztertu ziren, eta iritzia aldekoa izan zen.

3.575 euroko ondare garbia dauka. Ekitaldiko emaitza 2,12 milioi eurokoa da, eta babes ofizialeko etxebizitzaren eta prezio tasatuko etxebizitzaren salmentatik etorri da. Epe luzeko zorra 2,2 milioi eurokoa da eta maniobra-funtsa, berriz, 1,6 milioi eurokoa.

2011n 33,2 milioi euroko gastuak izan ditu, guztira; horietatik, 8,3 milioi euro bazkide pribatuak emandako eta lehen aipatutako obra-ziurtagiriei dagozkie, eta 22,3 milioi euro, berriz, 2011n saldu-tako etxebizitzaren izakinean gertatutako bajari. Sozietate honek ez du langilerik.

Haren diru-sarrerak 35,3 milioi eurokoak dira. Horietatik, 35,1 milioi euro etxebizitzaren salmentatik etorri dira.

Ekitaldiko emaitzak -2,12 milioi euro- ia guztiz sozietatearen kapitaleko partaidetzen irizpidearen arabera banatu dira:

- Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietateari 1,08 milioi.
- Bazkide pribatuari 1,04 milioi.

Txosten hau egiteko garaian, sustapen honen behin betiko emaitzak onuren 5,9 milioi ingurukoak dira: horrek esan nahi du sustapen gastuen gaineko ehuneko 16,93ko etekinak izan direla.

Oroitidazkian aipatzen den bezala, aurreikusita dago 2012an sozietate hori desegitea.

VI.10. ERRIPAGAÑA DESARROLLO URBANO, SL:

2010eko ekainaren 18an, Erripagaña Desarrollo Urbano SL sozietatea eratu zen. Haren kapital soziala 3.100 eurokoa zen, eta kapital sozial horre-

tatik ehuneko 51 Burlatako Udalaren Hirigintza Sozietatearena zen eta ehuneko 49, berriz, bazkide pribatu batena (Nasipa, SL); bazkide pribatu honek ehuneko 0,25a jasoko zuen kudeaketa-gastuen kontzeptu gisa.

Kudeaketaren ehuneko hori aurreko sozietate mistorako aplikatzen denaz —ehuneko lau— beste-koa da, eraikuntzaren sektorearen koiunturarengatik.

Sozietatearen xedea, besteak beste, edozein izaeratako orubeak, lursailak eta finkak erosi, saldu, administratu eta urbanizatzea da, eta batez ere, Burlatako udalerrian etxebizitzak sustatu eta eraikitzea, Erripagaña udalez gaindiko plan sektorialaren esparruan.

Erripagaña Desarrollo Urbano SL hasia da babes ofizialeko 267 etxebizitza eraikitzen. Horretarako, Nafarroako kontratazio atariak, 2010eko uztailaren 8an, haiek eraikitzeko obren lizitazio-iragarkia argitaratu zuen, 23,86 milioi euroko aurrekontuarekin (BEZa kenduta); prozesu horretara hiru eskaintza aurkeztu ziren, eta sozietatearen bazkide pribatua gertatu zen adjudikazio-hartzaile. Adjudikazioaren zenbatekoa 19,08 milioi eurokoa da, ehuneko 37ko bajarekin.

Espedientean kanpoko bi abokatuk egindako txosten juridiko bat agertzen zen, non adierazten baitzen bazkide pribatuak bere eskaintza aurkez zezakeela kontratazio-prozesura horretarako, ez baitzen ikusten “baztertze-kausa automatikorik gertatzen denik” Baina, txosten horrexek gehitzen zuen, kontratazio publikoaren printzipioak bermatzeko, sozietateko Administrazio Kontseiluak hautaketa-prozesuan eta aipatutako obra burutze-koan eragina zuen edozein erabaketan parte hartzeari uko egin behar ziola bazkide pribatuak.

2011n Nasipa, SLk 7,9 milioi euroko obra-ziurtagiriak fakturatu zituen.

Aurten, 267 etxebizitza adjudikatu dira, haiek behin betiko saltzeko zain.

Erripagaña sozietatearen 2011ko urteko kontuei buruzko finantza-ikuskapeneko txosten bat egin dute kanpoko ikuskatzaile batzuek, eta txosten horren iritzia aldekoa izan da. Hala eta guztiz ere, kanpoko ikuskatzaileak nabarmentzen du ondare garbia 94 milioi euro negatiboa dela, eta hori dela eta desegite-arrazoia dagoela, Kapitaleko Sozietatei buruzko Legeko 327. eta 363. artikuluetan ezarritakoaren arabera. Ikuskatzaileak dio egoera hori aldi baterakoa dela eta 2012an zehar finantza-oreka berrezarriko dela, etxebizitzaren sustapena entregatzearekin.

94.000 euroko ondare garbi negatiboa du, eta ekitaldiko emaitza 97.000 eurokoa izan du. Epe luzerako 12,2 milioi euroko zorra du eta maniobra-funts positiboa dauka, 7,8 milioi eurokoa.

2011ko gastuak 8,6 milioi eurokoak izan dira guztira; horietatik 7,9 milioi euro bazkide pribatuak fakturatutako obra-ziurtagiriei dagozkie. Halaber, bazkide pribatuak 40.000 euroko kudeaketa-gastua duela ikusten da. Sozietate honek ez du langilerik.

Haren 2011ko diru-sarrerak 8,5 milioi eurokoak izan dira. Horietatik, 8 milioi euro bidean diren produktuen izakinetan gertatutako aldaketei dagozkie.

Txosten hau egiteko garaian, sustapen honen behin-behineko emaitzak etekinen 14,2 milioi ingurukoak dira: horrek esan nahi du sustapen gastuen gaineko ehuneko 43,98ko etekinak izan direla.

Oroitidazkian aipatzen den bezala, aurreikusita dago 2013-2014an sozietate hori desegitea.

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

Iruñean, 2012ko abenduaren 11n

Lehendakaria: Helio Robleda Cabezas

Etxebizitza babestuaren moduluari buruzko fiskalizazio-txostena, 2005eko ekitalditik 2012ko ekitaldira, Kontuen Ganberak egina.

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2012ko abenduaren 27an eginiko bilkuran, Eledunen Batzarrari entzun ondoren, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

Ikusita Kontuen Ganberak Etxebizitza babestuaren moduluari buruz egindako fiskalizazio txostena, 2005eko ekitalditik 2012ko ekitaldira, hona ERABAKIA:

1. Adieraztea jakitun dela txosten horren edukiri buruz.

2. Agintzea Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin.

Iruñean, 2012ko abenduaren 28an

Lehendakaria: Alberto Catalán Higuera

Etxebizitza babestuaren moduluari buruzko fiskalizazio-txostena, 2005eko ekitalditik 2012ko ekitaldira, Kontuen Ganberak egina

AURKIBIDEA

I. Sarrera (25. or.).

II. Etxebizitza babestua (25. or.).

III. Lanaren helburuak, norainokoa eta mugak (27. or.).

IV. Ondorioak eta aholkuak (28. or.).

IV.1. Ondorioak (28. or.).

IV.2. Gomendioak (32. or.).

V. Etxebizitza babestuaren modulua (32. or.).

V.1. Modulua bilakaera 2005etik 2012ra doan aldira (32. or.).

V.2. Etxebizitza babestuaren modulua kalkulatzeko formularen analisia (35. or.).

VI. Finkatutako modulua merkatuko baldintzei eta kostuei egokitzea (36. or.).

VII. Etxebizitza babestuaren autonomia erkidegoetako prezioen alderaketa (39. or.).

VIII. Etxebizitza babestuaren eskaintzaren eta eskariaren analisia (42. or.).

IX. Etxebizitza babestuaren arloko politikak 2005etik 2012ra (44. or.).

Eranskina: Etxebizitza babestuaren batez besteko prezioak (46. or.).

Behin-behineko txostenari aurkeztutako alegazioak (48. or.).

Behin-behineko txostenari aurkezturiko alegazioei Kontuen Ganberak emandako erantzuna (52. or.).

I. SARRERA

Nafarroako Parlamentuko Eledunen Batzarrak 2012ko apirilaren 16an erabaki zuen Kontuen Ganberari eskatzea, Ezkierda-Ezkerra parlamentu-taldeak horixe eskatu baitu, txosten bat egin dezala etxebizitza babestuaren moduluak azken hamar urteetan izan duen bilakaerari buruz eta modulu hori etxebizitzaren merkatuko egungo baldintzen eta kostuen arabera izateari buruz.

Azterlan hori Kontuen Ganberak 2012. urterako zeukan fiskalizazio-programan sartu zen, eta irailetik urrira egin zuen auditoriako teknikari batek eta auditore batek osatutako lantaldeak, ganberako zerbitzu juridiko, informatiko eta administratiboen lankidetzarekin.

Txostenak bederatzi atal ditu, sarrera hau barne. Bigarrenean, etxebizitza babestuaren ezauzgarriak eta berezitasunak deskribatzen dira, bai eta aplikatzekoa zaion araudia ere. Hirugarren atalean, lanaren helburuak, norainokoa eta mugak jaso ditugu, eta laugarrenean egindako azterlanetik eratorri diren ondorio eta gomendioak. V., VI., VII., VIII. eta IX. ataletan lanaren helburuak direla eta lortutako ondorioak garatu ditugu. Azkenik, eranskin bat bildu dugu, non erakusten baita zein izan den etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa 2005etik 2011ra autonomia erkidegoetan.

Etxebizitza babestuaren arloan, Kontuen Ganberako honako txostenak eman ditu lehenago:

- Babes Ofizialeko Etxebizitzaren inguruko zenbait gairi buruz aholku emateko txostena (1997-2001), 2002ko martxoaren 18koa.
- 2003. urtean etxebizitza alorreko jarduketa babesgarrietan aplikatuko den modulua igotzeari buruzko aholkularitza txostena.
- Babes ofizialek etxebizitzen modulua egiazko kostuei egokiturik ote dagoen aztertze aholkularitza txostena (2004), 2004ko martxoaren 22koa.

Eskerrak eman nahi dizkiogu Sustapen Departamentuko Etxebizitza Zerbitzuko langileei eta Navarra de Suelo y Vivienda S.A.U. sozietate publikoari lan hau egiteko eman diguten laguntza-rengatik, bai eta Eraikitzaileen eta Promotoreen Elkarteari eta Langile Komizioak sindikatuari eskuratu dizkiguten datuengatik.

II. ETXEBIZITZA BABESTUA

Idea orokorrak

Espainiako Konstituzioko 47. artikulua ezartzen du espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dutela. Botere publikoek

beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituzte, eskubide hori eragingarria izan dadin; eta, espekulazioa desagerrarazteko, interes orokorraren arabera arautuko dute luraren erabilera.

Nafarroako Foru Eraentza Berrezarri eta Hobeitzeari buruzko abuztuaren 10eko 13/1982 Lege Organikoak Nafarroari eskumen osoa aitortzen dio lurraldearen antolamendu, hirigintza eta etxebizitzaren arloan.

2010ean, maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea onetsi zen, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzkoa, zeinak honako helburuak baitauzka, besteak beste: etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubide konstituzionala Nafarroan bermatzen laguntzea eta, horretarako, etxebizitza babestuaren eskaintza arautzea, benetako beharrei egoki dadin eta ororentzako irisgarritasuna eta diseinua sustatzea.

Sustapen Departamenturi dagokio eraikuntzen kalitatea kontrolatu eta sustatzearen arloan eta etxebizitza eskuratzeko bideak sustatzearen eta lurzorua merkatuan esku hartzearen arloan Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak bereganatuak dituen eskumenak gauzatzea.

1988an, VINSA, S.A. sozietate publikoa eratu zen, etxebizitza babestuak, alokairukoak zein salerostekoak, zaharberritzeko eta sustatzeko helburu sozialarekin. Sozietate hori 2011n Nasursarekin eta Nasuinsarekin bateratu zen, eta Nasuinsa, S.A.U. (Navarra de Suelo y Vivienda) eratu zen.

Etxebizitza babestuaren kontzeptua eta motak

Etxebizitza babestua da azalerari, diseinuari, bizigarritasunari, xedeari, erabilerari, kalitateari eta gehieneko prezioari buruz ezarri diren beharrezkoak betetzeko babes publikoko araubide batean sartzeko kalifikazioa eman zaienak. Etxebizitza babestuaren kontzeptuaren barrenean sartuko dira, orobat, behin betiko kalifikazioan agertzen diren gainerako elementuak; hala nola, garajeak, trastelekuak, lokalak eta gainerako elementu asimilagarriak (behin betiko kalifikazioa administrazio egintza bat da, zeinaren bidez Foru Administrazioak aitortzen baitu etxebizitza bukatuta dagoela eta aplikagarria den araudi juridiko, ekonomiko eta tekniko betetzen duela).

Gaur egun, honakoak dira etxebizitza babestu motak:

- Babes ofizialeko etxebizitza: gehieneko azalera erabilgarria 90 metro koadro erabilgarri, edo 120 metro koadro erabilgarri etxebizitzak familia ugariarentzat badira. Jabetza-araubidean, errenta-

menu araubidean eta erosteko aukera duen errentamendu araubidean sailkatu ahalko dira.

- Prezio tasatuko etxebizitza: gehienezko azalera erabilgarria 120 metro koadro erabilgarri, edo 140 metro koadro erabilgarri etxebizitzak familia ugariantzat badira. Jabetza- araubidean baizik ezin izanen dira sailkatu.

Jabetza-araubideko eta erosteko aukera duen errentamendu araubideko etxebizitza babestuen babes araubidearen iraupena 30 urtekoa da, behin betiko sailkapenetik hasita; errentamendu araubideko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, berriz, 15 urtekoa da.

2010era arte, prezio hitzartuko etxebizitza babestua zegoen, eta babes ofizialeko etxebizitzetan araubide orokorrekoak eta araubide berezikoak bereizten ziren.

Etxebizitza babestuak eskuratzeko baldintzak

Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legeak etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak ezarri zituen. Haren arabera, honako baldintza orokorrak bete behar dira:

- Etxebizitza beharra dagoela frogatzea.
- Ohiko bizileku iraunkorrerako erabiltzea.
- Etxebizitza Eskatzaileen Zentsuan inskribaturik egotea.
- Gaitasun ekonomikoa dela-eta, etxebizitzaren araubide bakoitzerako ezartzen diren betebeharrak betetzea.
- Beste etxebizitza baten jabariaren titularra edo hura erabili eta gozatzeko eskubide errealeko titularra ez izatea, salbu eta etxebizitza hori familia unitatearen beharretarako egokia ez denean hala-koak Nafarroako Gobernuari, kasuko udalari edo horien tresna-sozietateren bati eskaintzen zaienean.
- Azken bost urteetan etxebizitza baten erabilerearen edo gozamenaren jabari osoa edo erabilera- eskubide erreala eskualdatu ez izatea, eta halakoek 90.000 euro baino gehiagoko
- Nafarroan bizileku-baimena edukitzea eta erroldatuta egotea.

Gainera, honako betebeharrak berariazkoak ezarritzen dira:

- Etxebizitzaren hartzaileen diru-sarrerak.

Babes ofizialeko etxebizitzetan, familiaren diru-sarrerara ponderatuak Ondorio Askotarako Errenta-Adierazle Publikoa (IPREM)⁽¹⁾ halako 4,5etik beherakoak izatea eta 12.000 eurotik gorakoak etxebizitza jabetzan hartzeko kasuan eta 3.000 eurotik gorakoak alokatzeko kasuan.

b) Prezio tasatuko etxebizitzaren kasuan, familiaren diru-sarrerara ponderatuak Ondorio Askotarako Errenta-adierazle Publikoa (IPREM) halako 6,5etik beherakoak eta 15.000 eurotik gorakoak izatea.

Familiaren diru-sarrerara ponderatuak finkatuko dira koefiziente batzuk aplikatuz, eta horretarako irizpide hauek hartuko dira kontuan: familia unitateko kideak, adina eta ezgaitasunen bat duten pertsonarik ote dagoen familian.

- Etxebizitza babestuek arau teknikoetan eta eraikuntzakoetan modalitate bakoitzerako ezarritako dauden betekizunak bete beharko dituzte.

Etxebizitza babestuen gehienezko prezioa

Etxebizitza babestuaren salmentarako eta errentamendurako gehienezko prezioa finkatzen da urtero Gobernuak onesten dituen moduluen arabera. Modulu horiek metro koadro erabilgarri bakoitzeko eurotan adierazten dira. Modulu ponderatua eta modulu ponderatu gabea bereizten dira.

Modulu ponderatua aplikatuko zaie etxebizitza babestu berrien eraikuntzari, etxebizitzak zaharberritzei eta etxebizitza babestuak lehentasunez erosteari eta atzera egiteari, azkeneko kasu horretan eraikitzen ari diren etxebizitzak badira edo behin betiko kalifikazioa eman ondotik urtebete igaro baino lehen lehenbizikoz eskualdatzen badira.

Ponderatu gabeko modulua aplikatuko da etxebizitza babestuak saltzeko edo errentan emateko gehieneko prezioa finkatzeko, kasu hauetan:

- Urtebete baino lehenagotik, jabetza-araubidean behin betiko kalifikatu diren etxebizitzetan.
- Gizarte integrazioarako programetan edo okupatu gabe dauden etxebizitzaren alokairua sustatzeko sartuta dauden etxebizitzetan.
- Etxebizitzaren bigarren eskualdaketatik, lehentasunez erosteko eta atzera egiteko eskubidea erabiltzen bada, behin betiko kalifikaziotik urtebete baino gehiago igaro ez bada.

(1) 2012ko Ondorio Askotarako Errenta-Adierazle Publikoa urteko 7.455 eurokoa zen.

- Etxebizitza babestuen bigarren eta ondorengo eskualdaketetan.

- Errentamendu araubidean behin betiko kalifikatu diren etxebizitzetan.

Babes ofizialeko etxebizitzetan metro koadro erabilgarriaren azkeneko prezioa ez da izanen etxebizitza horietarako eta erantsitako garajerako indarra duen modulu ponderatua baino 1,30 aldiz handiagoa. Beste eranskinetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioa ez da izanen babes ofizialeko etxebizitzetan metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioaren ehuneko 40tik gorakoa.

Prezio tasatuko etxebizitzetan metro koadro erabilgarriaren azkeneko prezioa ez da izanen etxebizitza horietarako eta erantsitako garajerako indarra duen modulu ponderatua baino 1,50 aldiz handiagoa. Beste eranskinetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioa ez da izanen prezio tasatuko etxebizitzetarako erabiltzen den metro koadro erabilgarriaren gehieneko prezioaren ehuneko 40tik gorakoa.

Araudiak ezartzen du lurzoruen eta urbanizazioaren kostua ez dela izanen salmentako gehieneko prezioaren ehuneko 17,5etik gorakoa izanen babes ofizialeko etxebizitzetan. Prezio tasatuko etxebizitzetan, berriz, ez da ehuneko 20tik gorakoa izanen.

Etxebizitza babestuen salmenta eta alokairua Sustapen Departamentuari jakinaraziko zaio, eta erosketa edo errentamendu kontratuak aurkeztu beharko zaizkio, ikus-onespena eman dezan.

Moduluaren gaurkotzea

2004rako metro koadro bakoitzeko 931 euroko modulu ponderatu bat eta 890,91 euroko ponderatu gabeko modulu bat onetsi ziren.

Etxebizitza arloko jarduketa babesgarriei aplikatzekoak zaizkien moduluak urtero onesten dira, urtarrilaren 1etik aurrerako eraginekin, eraikuntza kostuen aldaketak ehuneko 72,5ean eta Nafarroako KPIaren aldaketa ehuneko 27,5ean jasotzen duen formula baten arabera. Formula hori maiatzaren 6eko 9/2002 Foru Legearen bidez onetsi zen, eta honako hau da:

$$M' = M \times [1 + (0,725 \times EKI + 0,275 \times KPI) : 100].$$

M' = modulu berria

M = aurreko urteko moduluak

- EKI = eraikuntzako kostuen indizearen ehuneko aldaketa, hileroko azkeneko azpi-indize ezagunen arabera, aurreko urteko hilabete bere-

koen aldean. Kostu horiek lan-esku, energia eta materialetakoak izanen dira.

EKI = 0,40, lan-eskua + 0,1, energia + 0,11, porlana + 0,10, produktu siderurgikoak + 0,10, material zeramikoak + 0,04, zura + 0,15, KPI.

0,15ean artzen dira partikularren indizean ezarri ez diren beste prezio batzuk, zeinei ez baitaie KPIa aplikatzen.

- KPI = Kontsumorako prezioen indize orokorraren ehuneko aldaketa.

Aplikatzekoa den araudia

Honakoak dira etxebizitza babestuari aplikatzekoak zaizkien arauak, besteak beste:

- Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea.

- Abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legea, lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzkoa.

- Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua arautzen duen martxoaren 28ko 25/2011 Foru Dekretua.

- Ekainaren 5eko 6/2009 Foru Legea, hirigintzaren eta etxebizitzaren alorreko presazko neurriei buruzkoa.

- Etxebizitzaren arloko jarduketa babesgarriak eta etxebizitzetarako eraikinen sustapena arautzen dituen urtarrilaren 9ko 4/2006 Foru Dekretua.

- Maiatzaren 30eko 89/2011 Foru Agindua, etxebizitza babestuaren promozioa aukeratzeko prozedura, martxoaren 28ko 25/2011 Foru Dekretuaren 38. artikuluan aurreikusitakoa, ezartzen duena. Foru dekretu horrek etxebizitza babestuaren eskatzaileen zentsua arautzen du.

III. LANAREN HELBURUAK, NORAINOKOA ETA MUGAK

Lanaren helburuak, Parlamentuaren eskariari jarraituz, honakoak dira:

- Etxebizitza babestuaren moduluak 2005etik 2012ra izan duen bilakaera aztertzea.

- Egiaztatzea ea moduluak bat datorren etxebizitza-merkatuaren baldintzekin eta egungo kostuekin.

Horiezaz gainera, Kontuen Ganberaren lana honako helburuetara ere zabaldu da:

- Nafarroan etxebizitza babestuak dauzkan batez besteko prezioak gainerako autonomia erki-degoetako prezioekin alderatzea.

- Etxebizitza babestuaren eskaria eta eskaintza aztertzea, eskatzaileen erroldatik abiatuta.

- Etxebizitza babestuaren arloko politikak 2005etik 2012ra nolakoak izan diren aztertzea.

Parlamentuaren eskariak etxebizitza babestuaren moduluak azken hamar urteetan izandako bilakaera eskatzen baldin bazuen, lanaren norainokoa 2005etik 2012ra doan aldira mugatu zen, zeren eta Ganbera honek 2004an aholku-txosten bat eman baitzuen hasiera batean ekitaldi horretarako onetsitako modulua egiazko kostuei egokitzeari buruz. Lan horretan ondorioztatu zen 2004ko modulua ez zela nahikoa konpentsatzeko eraikuntza-prozesuko kostuak eta Gobernuaren kostuak, sustatzailearentzako ehuneko zazpiko etekina aintzat hartuta. 2004ko modulua gainera ehuneko 11,76ko igoera osagarria onetsi zen.

Eraikitzaile eta Sustatzaileen Elkarteari, Langile Komisioak sindikatuari eta Unión General de Trabajadores sindikatuari informazioa eskatu genien etxebizitza babestua eraikitze eta sustatzeko kostuei buruz. Hiruetatik azkenak ez zigen erantzunik eman. Eraikitzaileen eta Sustatzaileen Elkarteak eta Langile Komisioak sindikatuak eskuratutako kostu-egiturari eutsi diogu, nahiz eta informazio horren egiazkotasunari buruz daukagun ebidentzia bakarra aipatutako entitateen lekukotasuna den.

Bestalde, batez besteko kostua aztertu dugu, bi udal enpresa publiko mistoren kontuak eta VINSAs, SA sozietate publikoaren kontuak abiapuntzat harturik.

Azkenik, kalkulatu dugu batez beste zein etekin lortuko litzatekeen 2011ko ekitalditik 2012ko ekitaldira hasitako 54 sustapen pribatutan. Kalkuluak egin dira Sustapen Departamentuan, etxebizitza babestuaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko, enpresek aurkeztutako proiektu bisatuetan exekuzio materialerako ezarritako aurrekontuaren arabera.

Kasu guztietan, etekina babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) tipologiari dagokio. Etxebizitza horrek prezio tasatuko etxebizitzak baino prezio txikiagoa du.

Aurkezten dugun kostu-azterketaren muga gisa, adierazi behar dugu hartan Eraikitzaileen eta Sustatzaileen Elkarteak eta Langile Komisioak sindikatuak helarazitako kostu-egiturak hartu direla kontuan; izan ere, Ganbera honek ezin du informazio hori egiaztatu eta, horrenbestez, ez dakigu etxebizitza babestuaren eraikuntza- eta sustapen-jarduerak egiazki dauzkan kostuak islatzen dituen.

Lana egin da Espainiako Estatuko Kanpo Kontrolleko Organo Publikoak Koordinatzeko Batzordeak onetsitako eta Kontuen Ganberaren fiskalizazio-eskuliburuan jasotako sektore publikoaren kontu-ikuskaritzari buruzko printzipioei eta arauari jarraituz, eta azterlanaren helburuen eta inguruabarren arabera beharrezkotzat jo ditugun hauta-proba edo prozedura tekniko guztiak aplikatuz.

IV. ONDORIOAK ETA AHOLKUAK

IV.1 ONDORIOAK

Ondotik, egindako lanaren helburu bakoitza dela-eta lortu diren ondorioak azaltzen ditugu. Ondorio horiek, izan ere, aurrerago garatuko dira txosteneko hainbat ataletan.

IV.1.1. Etxebizitza babestuaren moduluak 2005etik 2012ra izan duen bilakaera.

2004. urtean, metro koadro bakoitzeko 890,91 euroko ponderatu gabeko modulu bat eta metro koadro bakoitzeko 931 euroko modulu ponderatu bat onetsi ziren, ehuneko 14,45eko igoerarekin, bi kasuetan, 2003ko moduluarekin alderatuta.

Bi modulu-tako –ponderatua eta ponderatu gabea– 2004ko aldaketa honakoa izan zen 2005etik 2012ra:

Urtea	Ponderatu gabeko modulua	Modulu ponderatua	Urteko aldaketa (%)	Aldaketa metatua (%)
2005	944,16	986,64	5,98	5,98
2006	984,63	1.028,93	4,29	10,52
2007	1.042,92	1.089,84	5,92	17,06
2008	1.080,25	1.128,85	3,58	21,25
2009	1.155,00	1.206,97	6,92	29,64
2010	1.118,42	1.168,75	-3,17	25,54
2011	1.147,47	1.199,11	2,60	28,80
2012	1.192,85	1.246,53	3,95	33,89

2005etik 2012ra doan aldian, moduluak ehuneko 33,89 egin zuen gora. Modulu ponderatua 2004an metro koadro bakoitzeko 931 eurokoa izatetik 2012an metro koadro bakoitzeko 1.246,53 eurokoa izatera pasa zen. Honakoak izan ziren

moduluaren gaurkotzea determinatzen duten elementuek aldi horretan izan zuten aldaketa eta aldaketa horrek, ezarritako formularen arabera, igoeran izan zuen eragina:

	% Variación 2005/2012	% Incidencia en el incremento acumulado del módulo
Mano de obra	37,63	32
IPC	23,97	27
Energía	87,03	18
Productos siderúrgicos	45,75	14
Cerámica	16,92	4
Cemento	12,26	4
Madera	15,20	1

Moduluak 2005etik 2012ra doan aldian izan duen igoera metatua honako aldaketei zor zaie; ehuneko 32, lan-eskuan; ehuneko 27, KPIan; ehuneko 18, energian; ehuneko 14, siderurgia-produktuetan; ehuneko lau, porlanean; beste ehuneko lau zeramikari; eta gainerako ehuneko bata, zurean.

2005etik 2012ra doan aldian, moduluak urtero hazi zen, 2010ean izan ezik, azken urte horretan ehuneko 3,17 jaitsi baitzen.

Moduluaren urteko aldaketa handiagoa izan zen Estatuko KPIaren urteko aldaketa baino, funtsean energiarengatik, siderurgia-produktuengatik eta Nafarroako Eraikuntzaren Sektoreko lan-eskuarengatik.

Azken batean, etxebizitza babestua eskuratzea zailtzen duen krisi ekonomikoa gorabehera, moduluak 2005etik 2012ra doan aldian ia ehuneko 34 igo da, KPIaren oso gainetik. Horrek, aldi berean, etxebizitza eskuratzea garestitu eta zailtzen du.

IV.1.2. Moduluaren etxebizitza-merkatuaren baldintzei eta eraginaren kostuei egokitzeko zailtasunak.

2008tik 2012ra doan aldian, ekitaldi bakoitzeko onetsitako moduluak aukera eman zuen BOEaren eraikuntza- eta sustapen-kostuak finantzatzeko eta etxebizitza bakoitzeko 10.688 euro –Eraikitzaileen eta Sustatzaileen Elkartearen ara-

bera– eta 50.001 euro –Udalaren enpresa publiko mistoaren kontuen arabera– bitarteko etekina lortzeko. Gure ustez, etekinaren ehuneko 11 lortuko litzateke, gutxienez ere; hau da, 18.000 euro babes ofizialeko etxebizitza bakoitzeko.

Ondorio hauek aurrerago aurkezten dugun analisian oinarrituta daude.

Sustatzaileak BOE bakoitzeko lortzen duen etekina kalkulatzeko, 85 metro koadro erabilgarri dituen babes ofizialeko etxebizitza bat hartu dugu erreferentzia gisa; etxebizitza horrek, gainera, 12 metro koadro erabilgarriko garajea eta 10 metro koadro erabilgarriko trastelekua dauzka.

Deskribatutako ezaugarriak dituen babes ofizialeko etxebizitza baten salmentatik lortu diren gehieneko diru-sarrerari, 2012an, Eraikitzaileen eta Sustatzaileen Elkarteak eta Langile Komizioak sindikatuak jakinarazi diguten etekin-ehuneko gehitu diegu, honakoak kontuan izanda: txosten honetako III. atalean adierazitako mugak, babes ofizialeko etxebizitzaren 54 sustapen pribatutan kalkulatu den batez besteko etekinaren ehuneko eta, beren kontuen arabera, Udalaren bi sozietate publiko mistoek eta VINSAs, SA sozietate publikoak lortu duten etekinaren ehuneko.

Hurrengo taulan azaltzen ditugu lortutako emaitzak:

	Sustapen kopurua	Sustapena zein urtetan hasi zen	Sustatzailearen batez besteko etekina (%)	Etxebizitza-sustatzailearen etekina
Eraikitzaileen eta Sustatzaileen Elkarteak	9		6,53	10.687,61
Langile Komisioak	1	2010	9,08	14.861,18
Sustapen pribatuak	13	2012	10,58	17.316,22
Sustapen pribatuak	41	2011	11,46	18.756,51
VINSAREN sustapenak	8	2008	14,79	24.206,70
Udalaren enpresa publiko mistoa	1	2010	20,63	33.764,99
Udalaren enpresa publiko mistoa	1	2010	30,55	50.001,00
Sustapenak, guztira	74			

(1) Etxebizitzaren eta garajearen metro koadro erabilgarriaren salmenta prezioa 1.620,49 eurokoa da 2012an; trastelekuarena, berriz, 648,20 eurokoa. 85 metro koadro erabilgarri dituen BOE baten gehieneko salmenta-prezioa (garajeko 12 metro koadroekin eta trastelekuko 10 metro koadroekin) 163.669,39 eurokoa da 2012an.

2011ko eta 2012ko ekitaldietan hasitako sustapen pribatuak kontuan hartzen baditugu –74 sustapenetatik 54–, zeinetan, exekuzio materialerako aurrekontua oinarri hartuta –kasu guztietan salmenta-prezioaren ehuneko 50 baino handiagoa da–, etekin industrialaren ehuneko 10 kalkulatu baitugu, lurzorua gainera eraginaren ehuneko 17,5 eta sustapenaren bestelako gastuen ehuneko 25,73, BOE-en sustapenetan batez besteko etekina salmenta prezioaren ehuneko 11 izanzen litzateke; hau da, 18.000 euro BOE bakoitzeko.

Azken batez, ulertzen dugu egungo moduluak aukera ematen duela BOE-en sustapenetan gutxienez ere salmenta prezioaren ehuneko 11ko batez besteko etekina lortzeko, hain zuzen ere Gobernu-

ak 2004an modulua igortzeko eta eraikuntza-prozesuaren kostuen arabera doitzeko aintzat hartu zuen ehuneko zazpiaren oso gainetik.

IV.1.3. Etxebizitza babestuaren prezioak, Nafarroa eta gainerako autonomia erkidegoak alderatuz.

2006tik 2011ra doan aldirian, Nafarroa etxebizitza babestuetan prezio altuenak dituzten lehenengo hiru autonomia erkidegoetan dago, Bartzelona, Madril eta Arabara bezalako probintziekin batera.

Ondoren, 2011ko laugarren hiruhilekoko etxebizitza babestuaren batez besteko prezio altuenak erakusten ditugu :

	Etxebizitza babestua- ren batez besteko prezioa
Bartzelona	1.371,8
Madril	1.321,1
Nafarroa	1.264,3
Balear Uharteak	1.260,5
Araba	1.243,3
Nazioko batez bestekoa	1.158,2

Txosteneko VII. atalean ikus daitekeen bezala, Nafarroa, azken sei urteetan, etxebizitza babestuetan batez besteko prezio altuena izan duen bigarren edo hirugarren probintzia izan da.

IV.1.4. Etxebizitza babestuaren eskariaren eta eskaintzaren analisia

Etxebizitza babestuen eskatzaileen zentsuan dagoen informazioaren arabera, honakoak izan ziren eskaria eta eskaintza hiruhileko bakoitzean:

	2011ko iraila	2011ko abendua	2012ko martxo	2012ko ekaina	2012ko iraila
Eroste eskariak	2.118	1.759	1.411	1.198	1.055
Salmenta-araubideko etxebizitza eskaintza	704	465	346	229	157
Errentamendu eskariak	5.019	5.720	5.961	6.407	6.696
Errentamendu araubideko etxebizitza eskaintza	130	66	79	5	17

Alokairuaren eskaria ehuneko 33 igo zen 2011ko irailetik 2012ko irailera; eroste eskariak, berriz, ehuneko 50 egin zuten behera epe berean.

Alokatzeko eskariak 2012ko eskari guztien ehuneko 80 baino gehiago egiten dute. Hala eta guztiz ere, eskaintza guztiaren ehuneko 14 baizik ez da errentamendu araubideko etxebizitza.

Hala eta guztiz ere, etxebizitza babestuen eskaria, erostekoa zein alokatzekoa, eskainitakoaren oso gaintik dagoen arren, eskari potentziala ez da gauzatzen. Hartara, 2011ko ekainetik 2012ko irailera salmenta-araubidean guztira eskaini diren 2.302 etxebizitzetatik, 915 kontratu bisatu dira 2012ko azaroaren 1ean, nahiz eta zentsuan inskribatuta dauden eskatzaileak gehiago diren eskaintzen diren etxebizitzak baino.

Etxebizitza hutsak direla-eta lege ezarri diren salbuespenek aukera ematen dute etxebizitza babestua adjudikatzeko zuzenean zentsuan inskribatuta ez dauden pertsonari, bai eta onuradunak izateko baldintzak betetzen ez dituzten pertsonari ere.

Izan ere, 2012ko azaroaren 1ean bisatutako 915 kontratuetatik, gutxienez ere 412 etxebizitza zuzenean adjudikatu ziren, eta horietatik 188 kasutan adjudikazio-hartzailek ez zituzten betetzen etxebizitza babestuen onuradunak izateko baldintza guztiak.

Azken batean, 2011ko irailetik 2012ko irailera salmenta-araubidean eskainitako 2.302 etxebizi-

tzetatik, soilik 915 erosketa kontratu gauzatu dira, eta horietatik 412 etxebizitza zuzenean adjudikatu zaizkien erosleei dagozkie, zentsu bidezko adjudikaziorako prozedura orokorrean lege ezarritako salbuespeni jarraituz.

IV.1.5. 2005etik 2012ra etxebizitza babestuen arloan egin diren politiki buruzko azterketa

Honakoak izan dira 2005etik 2012ra etxebizitza babestuen arloan onetsi diren jarduketak publiko arautzaileetako batzuk: gutxienez ere, etxebizitza-erabiltzailearen ehuneko 50aren lurzoru-erreserba ezartzea; Lurzoruaren Foru Bankua eta Lurzoruaren Udal Ondarea sortzea; Foru Komunitateko Administrazioak lehentasunez eroste eta atzera eskuratzeko eskubideaz baliatzeko modua arautzea; Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legea onestea; etxebizitza babestua adjudikatzeko zentsua ezartzea; etxebizitzaren arloko kontrolerako eta ikuskapenerako bi plan onestea; eta finantza-entitateekin akordioa egitea etxebizitza babestuak erosi, sustatu eta zaharberritzeko kredituak eta maileguak errazago lortzeko.

“Etxebizitzak eraiki eta zaharberritzea. Moderna Plana – Ekonomia Berdea” aurrekontu-programaren helburuak honela bete dira 2005etik 2011ra doan aldiaren haren unitate arduraduna Sustapen Departamentuko Etxebizitza Zerbitzua izan da:

Eraikitako etxebizitzak	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 (aurreikuspena)
Babes ofizialeko etxebizitzak	2.230	1.860	567	1.928	938	1.401	1.758	1.500
Prezio tasatutako etxebizitzak	1.378	1.126	330	903	294	397	948	750
Prezio itunduko etxebizitzak			149	60				

2005etik 2012ra doan aldiaren etxebizitza babes-
turako honako zuzeneko laguntzak eman dira,
guztira:

	2005etik 2012ra
Diru-laguntzak.	
BOEak erostea	147,87
Prezio tasatuko etxebizitzak erostea	15,79
BOEak errentan hartzea	45,58
Etxebizitza babestuen errentariak	32,87

IV.2. GOMENDIOAK

- *Ganbera honek aurreko txosten batzuetan aipatzen zuen bezala, modulua finkatzea funtsezko elementua da etxebizitza babestuaren politika publikoan.*

Etxebizitza babestuaren prezioaren aldaketa KPlaren eta eraikuntza-kostuen arabera gaurkotutako moduluari jarraituz gauzatzen da, eta, horrenbestez, prezioa ez da doitzen eskaintzaren eta eskariaren mekanismoen arabera.

Moduluaren zenbatespena egiteko honako bi helburu hauen arteko oreka bilatu beharra dago: batetik, etxebizitza babestua eskuratzeko helburu soziala betetzea eta, bestetik, etxebizitza horien sustapenean eta eraikuntzan arrazoizko etekina lortzea.

Modulua erabakigarria da etxebizitzaren salmenta eta alokairuko prezioan, eta beraz, hura ezartzeko eta eguneratzeko oso kontuan hartu behar dira ondotik aipatzen diren alderdiak, are gehiago gaur egungo egoera ekonomikoan, krisiak langabe kopuru handia eta finantzabideak topatzeko zailtasunak eragin baititu:

a) *Etxebizitza babestua eskatzen dutenen egoera. Kontuan hartu beharra dago salmentako eta alokairuko prezioa igotzeak larriagotu egiten lukeela etxebizitza eskuratzeko arazoa, eta ahalegin handiagoa egin beharra ekarriko lukeela errenta apalagoak dituzten herritarren kasuan, alegia, etxebizitza librea erosi edo errentan hartzeko aski baliabide ekonomikorik ez dutenen kasuan.*

b) *Eraikuntzako sektorearen egoera. Izan ere, etxebizitza babestuaren prezioak bide eman beharko du etxebizitza sustatu eta eraikitzen dutenek etekin zentzuzkoa lor dezaten, jarduera ekonomikoan berebiziko garrantzia duen sektore horren jarduera motelarazi gabe.*

- *Komeni litzateke modulua eguneratzeko formula aztertzea, aintzat hartzeko, besteak beste,*

*eraikuntzan erabiltzen diren material berriak, lan-
eskuaren tratamendua eta KPlaren zehaztapena. Egungo formulak dagoeneko indarrak ez duen formula batean du jatorria, eta gainera, modulua nabarmen igotzeko aukera ematen duenez, hau bezalako krisi garaietan ere, etxebizitza babestua eskuratzeko zailtasunak areagotu ditzake.*

- *Neurriak ezarri beharko lirateke, batetik, etxebizitzaren gehiegizko eskaintza doitzeko, premien araberrako etxebizitza-eskaintza bat eginez; eta, bestetik, eskari efektiboa berraktibatu beharko litzateke, zeren eta koiuntura ekonomiko txarraren eta finantzabidea lortzeko zailtasunen ondorioz behera egin baitu. Neurri horiek bermatu beharko lukete baliabide gutxiago izan eta beharra duten pertsonen etxebizitza eskuratzeko helburu soziala betetzea, eta, baremoaren aplikazioaren bitartez, orekaren printzipioa bete beharko lukete.*

*Horrenbestez, gomendatzen da etxebizitza babestuak adjudikatzea eskatzaileen zentsuaren prozedura orokorraren bidez, zuzeneko adjudikazioak eta legedian etxebizitza babestua eskuratzeko aurreikusitako gutxienezko baldintzen salbu-
espenak saihestuz.*

- *Azkenik, alokairuko etxebizitza babestuaren eskaintzari erreparatuta, gomendagarria litzateke alokairu-modalitatea eraginkor egiten duten politikak ezartzea, erosteko politiken alternatiba gisa, etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko.*

V. ETXEBIZITZA BABESTUAREN MODULUA

Ondoren, etxebizitza babestuaren modulua dela-eta atera ditugun ondorioak garatuko ditugu.

V.1. MODULUAREN BILAKAERA 2005ETIK 2012RA DOAN ALDIAN

2004an, metro koadro bakoitzeko 931 euroko modulu ponderatua onetsi zen, 2003koa baino ehuneko 14,45 handiagoa. Igoera horretatik, ehuneko 2,69 2003ko moduluaren gaurkotzeari zego-

kion, formula aplikatuta, eta ehuneko 11,76, berriz, igoera osagarri bat izan zen, 2004ko uztailaren 3tik aurrera onetsia, sustatzaileak ehuneko zazpiaren inguruko etekina jasotzearen ondorioetarako.

2004ko moduluak, ponderatuak zein ponderatu gabeak, honako aldaketa izan zuen 2004tik 2012ra doan aldian:

Urtea	Ponderatu gabeko		Urteko aldaketa (%)		Moduluaren aldaketa metatua (%)
	modulua	Modulu ponderatua	Modulua	KPIa	
2005	944,16	986,64	5,98	3,5	5,98
2006	984,63	1.028,93	4,29	3,1	10,52
2007	1.042,92	1.089,84	5,92	4,2	17,06
2008	1.080,25	1.128,85	3,58	2,4	21,25
2009	1.155,00	1.206,97	6,92	5,0	29,64
2010	1.118,42	1.168,75	-3,17	-1,0	25,54
2011	1.147,47	1.199,11	2,60	1,5	28,80
2012	1.192,85	1.246,53	3,95	3,2	33,89

2005etik 2012ra doan aldian, moduluak ehuneko 33,89ko igoera metatu izan zuen, zeren eta modulu ponderatua 2004an metro koadro bakoitzeko 931 eurokoa izatetik 2012an metro koadro bakoitzeko 1.246,53 eurokoa izatera pasa baitzen. 315,53 euroko igoera hori 2005etik 2012ra doan aldian izan diren honako aldaketa hauei zor zaie; ehuneko 32, lan-eskuko aldaketari; ehuneko 27, KPIkoari; ehuneko 18, energiakoari; ehuneko 14, siderurgia-produktuetakoari; ehuneko lau, porlaneakoari; beste ehuneko lau zeramikakoari; eta gainerako ehuneko bata, zurekoari.

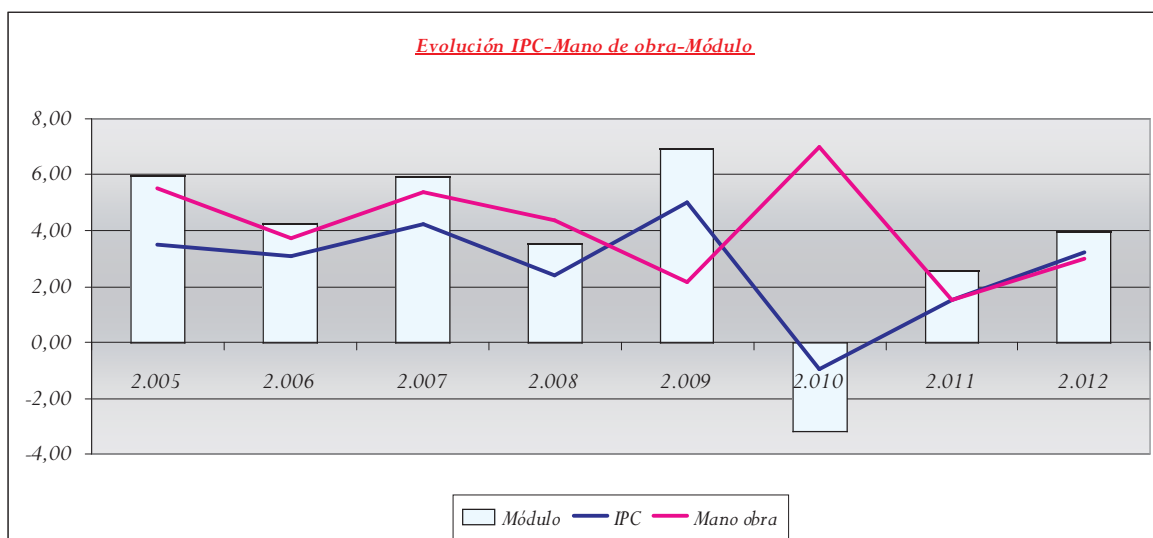
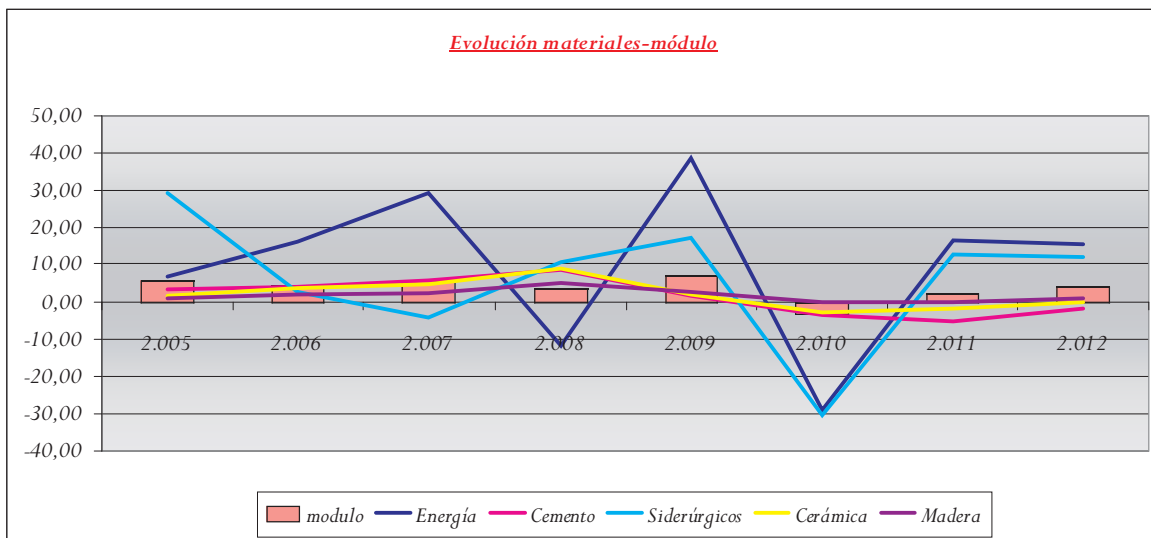
2004rako onetsitako modulua Estatuko urteko KPIa (kalkulurako kontuan hartu dena da) baino

gehiago igo zen urtero, salbu eta 2010ean. 2010ean, izan ere, ehuneko 3,17 egin zuen behera, aurreko ekitaldiko KPIaren kasuan baino intentsitate handiagoarekin –ordukoa ehuneko -1 izan baitzen–. Modulua KPIaren gaintik igotzea azaltzen da eraikuntza-kostuen adierazleko osagaietako batzuetan –bereziki, energia, siderurgia-produktuak eta Nafarroako eraikuntzaren sektoreko lan-eskua– izan diren aldaketengatik.

Hurrengo taulan erakusten dira KPIak eta eraikuntza-kostuen adierazlea determinatzen duten elementuek 2005etik 2012rako aldian izan duten urteko aldaketa eta aldaketa metatua.

Urtea	Lan-eskua	Energia	Porlana	Siderurgia produktuak	Zeramika	Zura	KPIa
2005	5,5	6,59	3,36	29,45	1,74	1,08	3,5
2006	3,7	16,15	4,08	2,76	3,64	2,20	3,1
2007	5,4	29,35	5,85	-3,88	5,00	2,33	4,2
2008	4,4	-11,83	8,48	10,57	8,93	5,19	2,4
2009	2,2	38,34	1,58	16,94	1,94	3,07	5,0
2010	7,0	-28,90	-3,79	-30,30	-2,94	-0,20	-1,0
2011	1,5	16,73	-5,27	12,75	-1,70	-0,24	1,5
2012	3,0	15,36	-1,82	12,19	-0,31	0,96	3,2
2005/2012 aldiko aldaketa metatua	37,63	87,03	12,26	45,75	16,92	15,20	23,97

Hurrengo irudietan erakusten dugu moduluak nolako aldaketa izan duen eraikuntzarako materialeri, eraikuntza sektoreko lan-eskuari eta KPlari dagokienez.



Urte bateko modulua kalkulatu da kontuan hartuz Estatuko KPIak eta Estatuak argitaratzen dituen energiaren eta materialen prezioek aurreko ekitaldian izandako aldaketa. Datu horiek ekainekoak dira, salbu eta 2006an eta 2007an, urte horietan urtarileko eta otsaileko datuak, hurrenez hurren, hartu baitziren kontuan. Lan-eskuaren aldaketa Nafarroako eraikuntzaren sektoreko hitzarmen kolektiboan aurreikusitako soldata igorari dagokio.

Moduluaren urteko gaurkotzerako ezarritako formularen arabera, modulua aldaketaren ehuneko 72,5 eraikuntza-kostuen aldaketarengatik azaltzen da, eta ehuneko gainerako 27,5a KPIaren aldaketarengatik. Eraikuntza kostuen barruan, lan-eskua ehuneko 40 da; porlana, ehuneko 11; energia, siderurgia materialak eta zeramika, ehuneko 10na; zura, ehuneko lau; eta gainerako ehuneko

15a gainerako materialek egiten dute. Azken horri urteko KPIaren aldaketa aplikatzen zaio.

Horrenbestez, honakoa da aurreko elementuen ponderazioa modulua gaurkotzean:

- a) KPIa: ehuneko 38,375
- b) Lan-eskua: ehuneko 29
- c) Porlana: ehuneko 7,975
- d) Siderurgia-produktuak, energia eta zura: ehuneko 7,25na
- e) Zura: ehuneko 2,90

Ondoren, elementu bakoitzak modulua urteko aldaketan egin duen ehunekoa erakusten dugu, 2005etik 2012a doazen urteetako bakoitzaren kasuan.

Moduluaren urteko aldaketa	Lan-eskua	Energia	Porlana	Siderurgia produktuak	Zeramika	Zura	KPIa	Guztira
5,98	27	8	4	36	2	1	22	100
4,29	25	27	8	5	6	1	28	100
5,92	26	36	8	-5	6	1	28	100
3,58	36	-24	19	21	18	4	26	100
6,92	9	40	2	18	2	1	28	100
-3,17	64	-66	-10	-69	-7	0	-12	-100
2,60	17	47	-16	35	-5	0	22	100
3,95	22	28	-3	22	-1	1	31	100

Ikus daitekeen bezala, modulua urteko aldaketan eragin handiena izan duten elementuak Nafarroako eraikuntzaren sektoreko lan-eskua, energia eta siderurgia-produktuak izan dira.

Lan-eskuaren garrantzia ehuneko 64koa da 2010ean, eta horren arrazoiak da aurreko ekitaldiari dagokion ehuneko 3,5eko igoera ere sartzen dela, eta halakorik ez zela aplikatu 2009ko modulua kalkulatzeko.

V.2. ETXEBIZITZA BABESTUAREN MODULUA KALKULATZEKO FORMULAREN ANALISIA

Etxebizitza babestuan aplikatzekoak diren modulua urteko gaurkotzerako onetsitako formula eraikuntza-kostuetan eta KPIan oinarritzen da, eta honakoa da:

$$M' = M (1 + (0,725 \times EK1 + 0,275 \times IPC)100)$$

Eraikuntza kostuen kalkulua 19. zenbakiko formula ofizialean oinarrituta dago. Formula hori 1970ean ezarri zen hormigo armatuzko egitura daukaten eta instalazioetarako aurrekontua guztizko aurrekontuaren ehuneko 20tik gora duten eraikinen prezioak berrikusteko. Honako aldaketak egin dira elementuen ponderazioan:

Formula	Lan-eskua	Energia	Porlana	Siderurgia produktuak	Zeramika	Zura	Bestelakoak	Guztira
19. formula ofiziala	0,34	0,10	0,10	0,17	0,08	0,06	0,15 finkoa	1
Nafarroa	0,40	0,10	0,11	0,10	0,10	0,04	0,15, KPIa	1

Adierazle partikularretan jaso gabeko beste prezio batzuetarako 19. zenbakiko formula ofizialean ezartzen den ehuneko 15 finkoa KPIaren arabera aldatzen da Nafarroaren kasuan.

Nafarroako EKla kalkulatzeko formula 2002an onetsi zen, eta ez da aldatu.

Oinarrizko materialen zerrenda eta obra-kontratuaren prezioak berrikusteko tasa orokorren formulak onesten duen urriaren 7ko 1359/2011 Errege Dekretuak lan-eskua kanpo uzten du eta materialen aukera zabaltzen du, eraikuntza eta fabrikazio prozesuetan sartu berri diren materialak islatze aldera. Errege dekretu horrek abenduaren 19ko 3650/1970 Errege Dekretua indargabetzen du; dekretu haren bidez, izan ere, Estatuaren obra-

kontratuaren prezioak berrikusteko formula-eredu orokorren taula onesten zen, eta formula haien artean 19.a zegoen, zeinean oinarritzen baita Nafarroan EKla kalkulatzeko foru lege bidez onetsi dena.

Modulua gaurkotzeko aplikatu zen KPIa Estatuarena izan zen, baina Etxebizitza gaietarako ekin-tza babesgarriak eta bizileku eraikinen sustapena arautzen duen urtarrilaren 9ko 4/2006 Foru Dekretuak ezartzen du modulua bilakaera kalkulatzeko KPIa Nafarroari dagokiona izanen dela.

2006tik aurrera Nafarroako KPIa aplikatu izan balitz, urte horretan hartu baitzuen indarra aipatutako foru dekretuak, honakoa izanen zen urteko modulu ponderatua:

Urtea	Onetsitako modulua (Estatuko KPIa)	Nafarroako KPIa jasotzen duen modulua	Aldea (euroak/m ²)
2007	1.089,85	1.089,85	0
2008	1.128,86	1.126,35	2,51
2009	1.206,97	1.203,43	3,54
2010	1.168,75	1.163,93	4,82

Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legeak ez du esaten zein KPI aplikatu behar den.

VI. FINKATUTAKO MODULUA MERKATUKO BALDINTZEI ETA KOSTUEI EGOKITZEA

Etxebizitza babestuaren salmenta-prezioa etxebizitza mota hori eraiki eta sustatzeko kostuarekin alderatzeko, honako premisak hartu dira oinarri:

- Etxebizitza babesturako aintzat hartu den etxebizitza-tipologia eraiki berria den babes ofizialeko etxebizitza da. BOEaren salmenta-prezioa txikiagoa da prezio tasatuko etxebizitzaren prezioa baino.

- Kostuak honako informazioarekin kalkulatu dira:

a) Nafarroako Eraikitzaile eta Sustatzaileen Elkarteak igorritako kostu-egitura, BOE-en bedertzi sustapenen batez bestekoari dagokiona.

b) Langile Komisioak Sindikatuak igorritako kostu-egitura, araubide orokorreko etxebizitzaren sustapen bati dagokiona.

c) Bi udal sozietate publikoren kostuak, bi sustapeni dagozkionak: bata 267 BOErena eta bestea 138 BOErena.

d) Exekuzio materialaren aurrekontua, BOE-en 2011ko 41 sustapen pribaturi eta 2012ko BOE-en 13 sustapen pribaturi dagokiena, familia bakarreko etxebizitzak kanpo utzita, Sustapen Departamentuko Etxebizitza Zerbitzuan enpresek aurkeztu zituzten proiektu bisatuen arabera.

e) VINSA sozietate publikoaren kostuak, 2008an hasitako BOE-en zortzi sustapeni dagozkienak.

- Kostuen azterketa honako irizpideen arabera egin zen:

Eraikitzaile eta Sustatzaileen Elkarte eta Langile Komisioak

Aipatutako entitateek adierazitako kostu-egitura eta etekina hartu dira aintzat. Honako taulan islatzen ditugu:

	Eraikitzaile eta Sustatzaileen Elkartea	Langile Komisioak
Eraikuntza	54,05	54,23
Lurzorua	17,50	17,97
Zerbitzu-sariak eta zergak	8,28	7,32
Kudeaketa-sariak	4,78	9,08
Finantza-gastuak	7,12	5,8
Bestelakoak	1,74	5,60
Eraikuntzaren eta sustapenaren kostuak, guztira	93,47	100
Sustatzailearen etekina	6,53	0
Salneurria:	100	100

Langile Komisioen kasuan, etekintzat hartu dira sindikatuak adierazitako kudeaketa-sariak; hau da, salneurriaren ehuneko 9,08. Bestalde, adierazi digute lurzoruaeren kostuak salneurriaren ehuneko 17,97 egiten duela, nahiz eta ezin duen ehuneko 17,5a gainditu.

Sustapen pribatuak

Sustatzaileek Nafarroako Gobernuari aurkeztu zizkieten proiektuen exekuzio materialaren aurrekontua hartu zen. Aurrekontu horri ehuneko 10 gehitu zitzaion, eraikitzailearen etekin industrialaren kontzeptuan. Sustapenaren bestelako gastuak (sariak, zergak, kudeaketa-gastuak, finantza-

gastuak eta abar) kontrataren ehuneko 25,73 hartu zen (exekuzio materialaren aurrekontua gehi etekin industrialari). Ehuneko 25,73ko portzentaje hori lortu zen eraikuntzaren eta sustapenaren arloan jarduketa handia duen enpresa pribatu baten datuetatik.

Azterketa sustapen guztiek ekitaldi bakoitzean izan zituzten batez besteko balioekin egin zen: 41 sustapen 2011n eta 13 sustapen 2012an.

Sustapen horietarako lortu diren emaitzak honakoak izan dira, aurreko atalean deskribatutako premisak kontuan hartuta:

	2011	2012
Sustapenen batez besteko gehieneko salneurria	6.492.998	6.589.459
Exekuzio materialaren aurrekontua	3.335.341	3.426.458
Eraikitzailearen etekin industrialari (% 10)	333.534	342.646
Kontrata	3.668.875	3.769.104
Sustapenaren bestelako gastuak (% 25,73)	944.002	969.790
Lurzorua (% 17,5)	1.136.275	1.153.155
Sustapenaren kostuak, guztira	5.749.152	5.892.049
Sustatzailearen etekina	743.846	697.410
Sustatzailearen etekinak salneurriko zenbat egiten duen (%)	11,46	10,58

Bi udal enpresa publiko mistoren kostuak

267 BOE-en eta 138 BOE-en bi sustapenen kostuak aztertu ziren. Biak 2010ean hasi ziren, eta bi udal enpresa publiko mistori dagozkie. Honakoa dira sustapen horien diru-sarrerak eta gastuak, sozietate publikoen kontuen arabera:

	267 BOE	138 BOE
Salmentaren ondoriozko diru-sarrerak	46.399.396	24.188.379
Kontrata	20.035.200	12.291.677
Sustapenaren bestelako gastuak	4.533.478	2.851.014
Lurzorua	7.657.980	4.055.350
Eraikuntzaren eta sustapenaren kostuak, guztira	32.226.658	19.198.041
Sustatzailearen etekina	14.172.737	4.990.338
Sustatzailearen etekinak salmentaren ondoriozko diru-sarreretan zenbat egiten duen (%)	30,55	20,63

Sozietateen kontuei buruz lortu diren datu horiei dagokienez, honakoak adierazi behar ditugu:

a) Garaje librean salmentaren ondoriozko diru-sarrerak sartu dira.

b) Lizitazio prezioaren gaineko baja, etxebizitzaren eraikuntzaren adjudikazioan, ehuneko 17koa izan zen 267 BOE-en kasuan eta ehuneko 15ekoa, berriz, 138 BOE-en kasuan.

c) Sustapenaren bestelako gastuek kontrataren ehuneko 23 egiten dute bi sustapenetan.

d) 138 BOE-en sustapenari dagokionez, 47 etxebizitza adjudikatu gabe geratu ziren; hori dela eta, sozietateak guztira izan dituen diru-sarreretatik -24.188.379 euro-, 15.339.657 euro egiazko diru-sarrerak dira eta gainerakoak saltzeko dauden etxebizitzetara dagozkien aurreikuspenak dira.

VINSA SA

VINSA SA sozietate publikoak 2008an hasitako 469 BOEren zortzi sustapenetan lortu dituen emaitzak aztertu ditugu. Izan ere, 2008a izan zen sozietate publiko horren etxebizitza babestua sustatu zuen azken urtea.

Sozietate horren xede soziala da, besteak beste, foru erkidegoan etxebizitzak sustatzea.

Alabaina, Hirigintza eta Etxebizitzaren arloan Urgentziazko Neurriak Hartzeko ekainaren 5eko 6/2009 Foru Legeak ezartzen du hurrengo hiru urteetan VINSA sozietate publikoak, batez ere, zaharberritzearen eta alokairuko sistema publikoaren arloetara bideratuko duela bere lana, eta salerosketako etxebizitza babestuaren merkatua beste eragile ekonomiko batzuen esku utziko duela.

Etxebizitza babestuen 2008ko sustapenetan, VINSA, SAK salneurriaren ehuneko 14,79ko batez besteko etekina lortu zuen. Sustapen horien exekuzioaren batez besteko kostua aurrekontuan jasotakoa baino ehuneko 4 txikiagoa izan zen.

Sustapen horiei dagokienez, Etxebizitza Zerbitzuko Eraikuntzaren Ataleko buruak egindako txosten bat badago, non esaten baitu, Eraikuntzaren Kode Teknikoari dagokionez, VINSA enpresak 2008ko proiektuak egin zituztenei adierazi zuela kontuan har zezatela, nahiz eta indarrean ez egon, HR oinarri-dokumentua, etxebizitzak zarataren kontra babesteari buruzkoa -agiri horrek, izan ere, 2009an hartu zuen indarra-.

Aurreko ataletan, agerian geratzen da etekinak elkarren artean oso desberdinak direla, egindako kostu-azterketan erabilitako informazio iturriak zein diren. Batez besteko etekinak daude salneurriaren ehuneko 6,53aren, Sustatzaile eta Eraikitzaileen Elkartearen arabera, eta ehuneko 30,55aren artean, udal enpresa publiko misto baten kontu ikuskatuetan ageri denaren arabera.

VINSAren etxebizitza babestuen azken sustapena 2008koa denez eta Ganbera honek egiazta dezakeen daturik ez dagoenez, udal enpresa publikoaren kontuen salbuespenarekin, zeren eta etekin oso nabarmenak baitituzte, etekinari buruzko kalkulu bat egiten dugu, exekuzio materialaren aurrekontutik abiatuta, Sustapen Departamentuan aurkeztutako proiektuen arabera -aurrekontu hori, kasu bakarrean ere, ez zen salneurriaren ehuneko 50 baino txikiagoa-.

Salneurriaren ehuneko 11 inguruko batez besteko etekina lortu genuen BOE-en 54 sustapenetan. Gure ustez, etekin hori lor daiteke, gutxienez ere, babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenean.

VII. ETXEBIZITZA BABESTUEN AUTONOMIA ERKIDEGOETAKO PREZIOEN ALDERAKETA, 2005etik 2011ra

Autonomia erkidegoek eta Ceuta eta Melilla hiriek, beren araudiaren arabera eta Estatuko oinarrizko modulua erreferentziatzat harturik, gehieneko salneurriak ezarriko dituzte zehazten diren lurralde-esparruetako bakoitzarentzat, Etxebizitzaren eta Zaharbertitzaren 2009-2012 aldirako Estatu Plana arautzen duen abenduaren 12ko 2066/2008 Errege Dekretuan programa bakoitzarako finkatzen diren gehieneko prezioak gainditu gabe.

Estatuko oinarrizko modulua da aipatutako errege dekretuan aurreikusitako laguntzen xede diren etxebizitzetako gehieneko salneurriak, adjudikazioa eta errenta ezartzeko erreferentziatzat hartzen den azalera erabilgarriaren metro koadro bakoitzeko zenbatekoa.

Honakoa izan da Estatuko oinarrizko modulua-ren bilakaera 2004tik 2012ra doan aldian:

Urtea	Estatuko oinarrizko modulua
2004	648,98
2005	695,19
2006	695,19
2007	728,00
2008	758,00
2009	758,00
2010	758,00
2011	758,00
2012	758,00

Estatuko oinarrizko modulua zenbatekoa finko dago 2008tik metro koadroko 758 euroko prezioan.

Batetik, Autonomia erkidegoetan etxebizitza babestuen tipologia desberdinak batera gertatzeak, eta, bestetik, modulua Estatuan, Nafarroan eta Euskal Autonomia Erkidegoan finkatzeko prozedura desberdinek, aldaraz dezakete autonomia erkidegoen eta Nafarroako Foru Komunitatearen arteko alderaketa, alderatzen den informazioa homogeneoa ez den neurrian.

Horregatik eta autonomia erkidego bakoitzean etxebizitza babestuko tipologia bakoitzerako autonomia erkidego batzuetan eta lurralde eta udalerrri berezi batzuentzat ezarritako prezio desberdinak aztertzeak dakarren zailtasunarengatik, jo dugu homogeneoagoa dela analisi konparatibo bat egitea Etxebizitza Ministerioak etxebizitza babestuen batez besteko prezioei buruz egiten dituen estatistikekin.

Estatistika horietan, tasazio-enpresek hiruhileko bakoitzean baloratutako etxebizitza guztiak sartzen dira, Balorazio Sozietateen Lanbide Elkartek (ATASA) biltzen duen informazioa oinarri hartuta. Elkarte hori irabazi asmorik gabeko entitate bat da, eta sektoreko enpresak biltzen ditu.

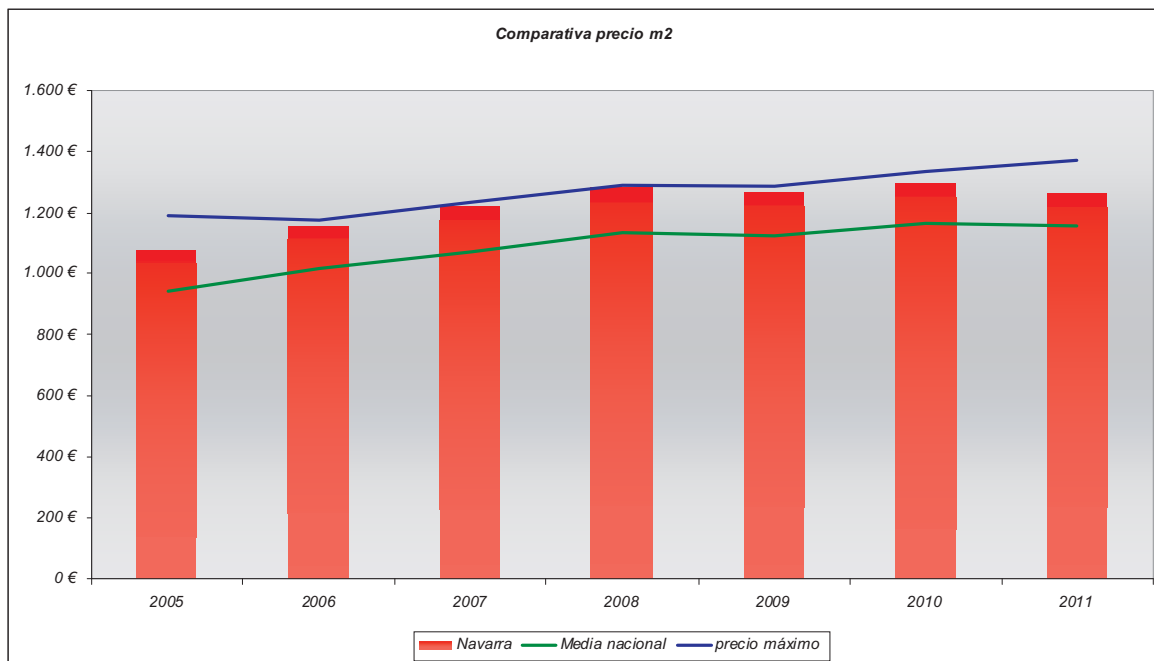
Hurrengo tauletan erakusten da, urte bakoitzarentzat, zein diren etxebizitza babestuetan metro koadroko prezio altuena duten probintziak, 2005tik 2011ra doan aldiko urte bakoitzeko laugarren hiruhilekoan.

2005		2006		2007		2008	
Araba	1.191,3	Lleida	1.174,1	Bartzelona	1.236,0	Bartzelona	1.289,4
Lleida	1.173,7	Nafarroa	1.155,6	Nafarroa	1.219,0	Nafarroa	1.281,3
Tarragona	1.146,4	Bartzelona	1.144,8	Araba	1.203,5	Araba	1.254,3
Gipuzkoa	1.144,0	Tarragona	1.127,8	Gipuzkoa	1.192,5	Bizkaia	1.238,1
Bizkaia	1.139,5	Araba	1.126,6	Bizkaia	1.188,2	Tarragona	1.208,1
Girona	1.080,6						
Nafarroa	1.074,4						
Nazioko batez bestekoa	945,0		1.015,7		1.071,1		1.131,6

2009		2010		2011	
Bartzelona	1.282,8	Araba	1.333,9	Bartzelona	1.371,8
Araba	1.272,7	Bartzelona	1.330,4	Madril	1.321,1
Nafarroa	1.269,2	Nafarroa	1.298,3	Nafarroa	1.264,3
Tarragona	1.213,5	Bizkaia	1.255,1	Balear Uharteak	1.260,5
Madril	1.196,1	Gipuzkoa	1.230,3	Araba	1.243,3
Nazioko batez bestekoa	1.124,3		1.163,5		1.158,2

Etxebizitza babestuko metro koadro bakoitzeko prezioa, probintzia guztietakoa, txosten honen eranskinean jaso dugu.

Hurrengo irudian, etxebizitza babestuaren Nafarroako batez besteko prezioa erakusten dugu, 2005etik 2011ra doan aldirako, bai eta Estatuko batez besteko prezioarekiko alderaketa eta ekitaldi bakoitzean lortutako prezio altuena ere.



2011n, Nafarroako etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa, 2011ko abenduaren 31n, metro koadro bakoitzeko 1.264,3 eurokoa zen.

2006tik 2011ra doan aldian, Nafarroa etxebizitza babestuaren prezio altuena duten lehenengo hiru autonomia erkidegoen artean dago. Ez da halakorik gertatzen, berriz, 2005ean, urte hartan zazpigarren tokian egon baitzen.

2007an eta 2008an, Nafarroako etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa bigarren altuena da, Bartzelonakoaren atzetik. 2006an ere, Nafarroa bigarren tokian dago, kasu horretan Lleidaren atzetik.

2009an, 2010ean eta 2011n, Nafarroako etxebizitza babestuaren batez besteko prezioa hirugarren altuena da, Bartzelonakoaren eta Arabakoaren atzetik 2009an eta 2010ean, eta Bartzelonakoaren eta Madrilgoaren atzetik 2011n.

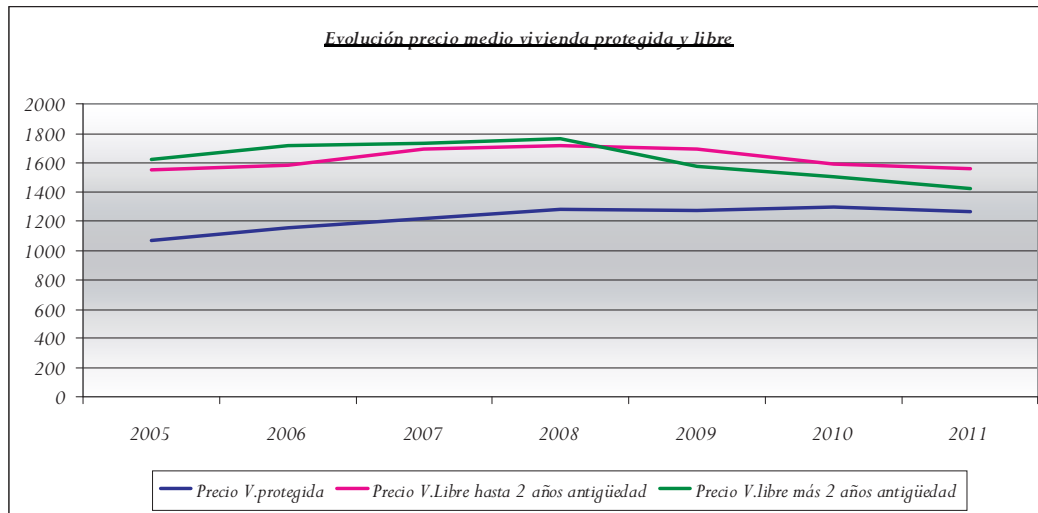
Nafarroako etxebizitza babestuen prezioa, 2005-2011 aldiko urte guztietan, nazioko batez besteko prezioaren gainetik dago.

Hurrengo taulan, etxebizitza babestuaren Nafarroako batez besteko prezioa eta etxebizitza librearen batez besteko prezioa alderatzen ditugu.

Etxebizitza bateko metro koadro baten batez besteko prezioa	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Etxebizitza babestua	1.074,4	1.155,6	1.219	1.281,3	1.269,2	1.298,3	1.264,3
Etxebizitza librea, 2 urte bitarteko antzinasunarekin	1.552,6	1.575,5	1.689,1	1.716,8	1.693,8	1.589,5	1.560,5
Etxebizitza librea, 2 urte baino gehiagoko antzinasunarekin	1.626,6	1.721,1	1.724,6	1.761,8	1.574,1	1.497,8	1.418,3

Grafikoki, honakoa izanen litzateke batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza-tipologia

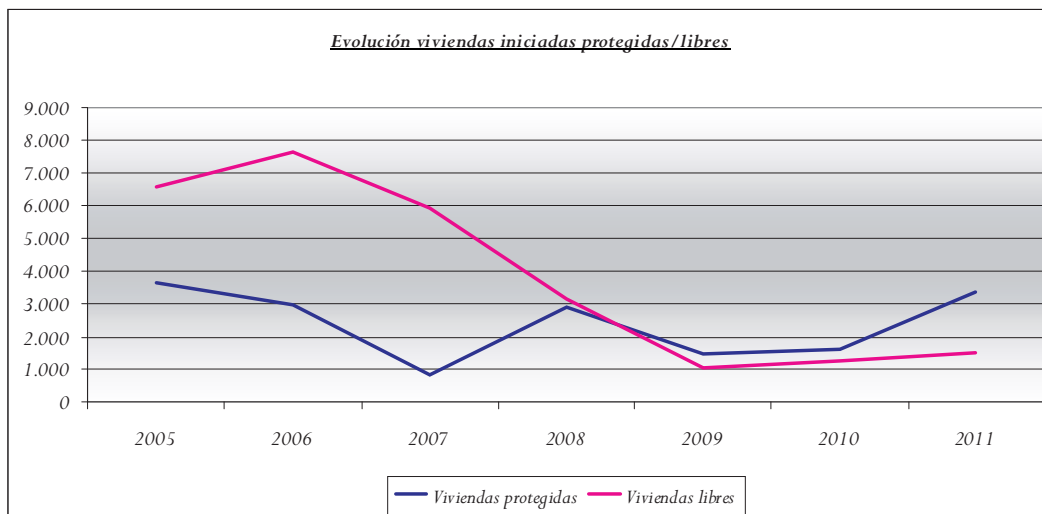
bakoitzean, 2005etik 2011ra doan aldirian:



Ondoren, hasitako etxebizitzaren kopurua erakusten dugu, bai etxebizitza babestuei, bai etxebizitza libreei dagokienez, 2005etik 2011ra doan aldirian.

Urtea	Etxebizitza babestua	Aldea (%)	Etxebizitza libreak	Aldearen ehunekoa	Etxebizitzak, guztira
2005	3.651		6.577		10.228
2006	2.986	-18	7.654	4	10.640
2007	842	-72	5.935	-36	6.777
2008	2.878	242	3.148	-11	6.026
2009	1.465	-49	1.049	-58	2.514
2010	1.620	10,5	1.250	14	2.870
2011	3.378	108,5	1.515	70,5	4.893
Guztira	16.820		27.128		43.948

Honakoa izanen litzateke Nafarroan 2005etik 2011ra doan aldirian hasitako etxebizitzaren irudikatze grafikoa:



2005etik 2008ra etxebizitza libre gehiago erakitzen ziren, etxebizitza babestuak baino. Nabarmenezkoa da etxebizitza libreen eraikuntzan izandako beherakada, zeinak ekarri baitu joerari buelta ematea, osaketari dagokionez. Hartara, 2005etik 2008ra bitarteko aldirian, etxebizitza babestuek guztizkoaren ehuneko 50 baino gutxiago egiten zuten; ehuneko 12 soilik 2007. urteari erreparatu zuten. 2009tik aurrera, hasitako etxebizitzaren ehuneko 50 baino gehiagok etxebizitza babestuen kalifikazioa dute, eta 2011n etxebizitza guztien ehuneko 69 izatera iritsi ziren. 2011n, Nafarroan, 1.515 etxebizitza libre hasi ziren eraikitzen, etxebizitza babestuen bi halako baino gehiago.

VIII. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKAINTZAREN ETA ESKARIAREN ANALISIA

Nafarroako Foru Komunitatean etxebizitza babestu bat eskuratu nahi duten pertsonak, baldintzak betetzen badituzte, etxebizitza babestuen eskatzaileen zentsuan eman behar dute izena. Zentsua titulartasun publikoko erregistro bat da, Sustapen Departamentuaren menpekkoa. Nasuvinsa, S.A.U. sozietate publikoa kudeatzen du. 2011ko apirilean hartu zuen indarra.

Zentsu horretan izena emateko, zenbait baldintza bete behar dira: baldintza orokorrak, pertsonalak, gaitasun ekonomikoaren arlokoak, titulartasunari buruzkoak eta etxebizitzaren eskualdaketeri buruzkoak.

	2011ko iraila	2011ko abendua	2012ko martxoa	2012ko ekaina	2012ko iraila
Erosketa	2.118	1.759	1.411	1.198	1.055
Errentamendua	5.019	5.720	5.961	6.407	6.696
Eskaria, guztira	7.137	7.479	7.372	7.605	7.751
Erosketa-eskariak guztizkoan zenbat egiten duen	% 30	% 23	% 19	% 16	% 14
Alokairu-eskariak guztizkoan zenbat egiten duen	% 70	% 77	% 81	% 84	% 86

Ikus daitekeen bezala, alokairu-eskaria askoz handiagoa da erosketa-eskaria baino, eta 2012ko eskari osoaren ehuneko 80 baino gehiago egiten du.

Alokairuaren eskariak ehuneko 50 egin du behera 2011ko irailetik 2012ko irailera. Alokairu-eskariak, berriz, ehuneko 33 egin du gora epe berean.

Eskarian adierazi behar da adjudikazioa zein tokitan nahi den eta zein tipologiatako etxebizitza nahi den. Eskarien barematzea zentsuan ageri diren datuetatik lortutako puntuazioen arabera egiten da, geroan egiaztapenak egiteko aukera kendu gabe. Eskari bakoitza eskatzailea sartzen den erreserba guztien barruan baloratuko da.

Etxebizitza babestua adjudikatzen prozedurak hiruhilekoan behin egiten dira (lehenengo adjudikazio prozesua 2011ko ekainaren 1ean izan zen), eta jabetza-araubidean behin-behineko kalifikatutako sustapenei dagozkien etxebizitza guztiak bilduko dituzte, bai eta errentamendu-araubidean behin betiko kalifikazioa eskatua daukatenak ere, erosteko aukerarekin nahiz erosteko aukerarik gabe.

Eskatzaileek aldi baterako eten ahalko dute zentsuko inskripzioa, egiten den adjudikazio prozedura jakin bakoitzerako.

Etxebizitza babestuaren hasierako adjudikazio-hartzaileak eskuratzeko eskubidea daukaten erreserben arabera, erakutsitako lehentasunen arabera eta errenta-tartearen arabera antolatuko dira, eta pertsona guztiak kasuko baremoa aplikatuz lortu duten puntuazioaren arabera ordenatuko dira.

Ondoren, etxebizitza babestuko eskari-kopuruari buruzko datu batzuk ematen ditugu:

Eskaintzari dagokionez, 2011ko ekainetik 2012ko irailera 2.626 etxebizitza eskaini ziren; horietatik, 2.302 erosketa-araubidekoak ziren eta 324, berriz, alokairu-araubidekoak. Etxebizitzak erosteko eskaintzak guztizkoaren ehuneko 88 egiten du; alokairu-eskaintzak, berriz, gainerako ehuneko 12a.

Honakoak dira eskaintako etxebizitza-sustapenen xehetasunak:

	Salmenta			Alokairua		
	BOE-en salmenta	Prezio tasatuko etxebizitzaren salmenta	Salmenta- eskaintza, guztira	Alokairua	Alokairua, erosteko aukerarekin	Alokairu- eskaintza, guztira
2011ko ekaina	201	200	401	19	8	27
2011ko iraila	458	246	704	48	82	130
2011ko abendua	316	149	465		66	66
2012ko martxo	301	45	346	55	24	79
2012ko ekaina	167	62	229		5	5
2012ko iraila	157	0	157		17	17
Guztira	1600	702	2.302	122	202	324

Hurrengo tauletan, eskaintza eta eskaria (eskabide kopurua) eta sustapen bakoitzean adjudikatutako etxebizitzak alderatzen ditugu.

Data	Erosketa eskariak, guztira	Aldi baterako bajak	Erosketa- eskaintzaileen kopurua sustapen bakoitzeko	Eskaintza	2012-11-1ean bisatutako etxebizitzak
2011ko ekaina	2.018	158		401	137
2011ko iraila	2.118	103	2.015	704	449
2011ko abendua	1.759	130	1.629	465	275
2012ko martxo	1.411	131	1.280	346	53
2012ko ekaina	1.198	137	1.061	229	1
2012ko iraila	1.055	106	949	157	0
Guztira				2302	915

Data	Alokairuko eskarien kopurua	Aldi baterako bajak	Alokairu- eskaintzaileen kopurua sustapen bakoitzeko	Eskaintza
2011ko ekaina	3.942	66		27
2011ko iraila	5.019	85	4.934	130
2011ko abendua	5.720	84	5.636	66
2012ko martxo	5.961	75	5.886	79
2012ko ekaina	6.407	59	6.348	5
2012ko iraila	6.696	40	6.656	17
Guztira				324

Ikus daitekeen bezala, eskari potentziala eskaintza baino askoz altuagoa da, baina, gauzatzen ez denez, etxebizitza batzuk adjudikatu gabe gelditzen dira. Hartara, 2011ko ekainetik 2012ko irailera salmenta-araubidean guztira eskaini diren 2.302 etxebizitzetatik, 915 kontratu bisatu dira⁽²⁾ 2012ko azaroaren 1ean, nahiz eta zentsuan inskribatuta dauden eskaintzaileak eskaintzen diren etxe-

bizitzak baino gehiago diren. Erosketa-araubideko 1.387 etxebizitza hutsik gelditu dira.

Etxebizitza hutsak adjudikatzeko, Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legeak zenbait salbuespen ezartzen ditu etxebizitza babestuaren onuraduna izateko gutxieneko baldintza batzuk betetzeari dagokionez.

(2) Bisatu administratiboa baldintza bat da etxebizitza babestu berriak eskritura publiko bidez eskuratuko badira. Etxebizitza babestuaren errentamendu kontratuetan ere bisatua behar da.

Hartara, kasuko adjudikazio prozedura egin ondoren, zentsuan inskribaturik dauden eskatzaileen kopurua adjudikatu beharreko etxebizitza babestuena baino txikiagoa den sustapenetan, etxebizitza guztien edo batzuen esleipena hutsik gelditu dela adierazten denetik hiru hilabete igaro ondoren, sustatzaileak eskatzen ahalko dio Sustapen Departamentuari eskatzaileak gutxieneko diru-sarrerak frogatzeko betebeharretik salbuesteko, bai eta Nafarroako udalerrri batean erroldatuta eta Zentsuan egoteko betebeharretik ere.

Halaber, 2012rako Nafarroako Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 28ko 19/2011 Foru Legeak salbuespen batzuk ezarri zituen etxebizitza babestuaren onuradun izateko baldintzak bete-tezari dagokionez. Hartara, prezio tasatuko eta itunduko etxebizitzaren kasuan, hutsik daudela deklaratu denean, ez da beharrezkoa izanen erosleak egiazta dezan etxebizitza babestua eskuratzeko baldintza orokorrak betetzen dituenik; bai egiaztatu beharko du, ordea, etxebizitza ohiko etxebizitza iraunkor gisa erabiliko duela. Erosle horiek ezin izanen dute etxebizitza babesturako ezarritako inongo laguntza ekonomikorik jaso.

Gutxienez ere, 412 etxebizitza lege ezarritako salbuespenen arabera adjudikatu dira; 109 zuzenean adjudikatu dira; 28 BOE eta 67 prezio tasatuko etxebizitza gutxieneko diru-sarreraren inguruko baldintzak betetzen ez zituzten pertsonen adjudikatu zaizkie; eta 93 prezio tasatuko etxebizitzak dira, zeinetan onuradunek ez baitzituzten baldintza guztiak betetzen.

IX. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ARLOKO POLITIKAK 2005ETIK 2012RA

Etxebizitza babestuaren arloan garatu diren politikak jarduketa erregulatzailerik eta aurrekontu-izaerako bitartez gauzatu dira.

Honakoak izan dira etxebizitza babestua dela eta ezarritako jarduketa erregulatzailerik batzuk:

a) Etxebizitza babesturako lurzoru erreserbak: 35/2002 Legeak ezartzen du udal plan orokorretan behar diren determinazioak sartu beharko direla, ziurtatzeko ezen, planeamenduaren behin betiko onespentetik hasi eta bederen zortzi urteko epe baterako aurreikusitako bizitegi-ahalmen berriaren 100eko 50, gutxienez, babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeke izan dadin.

Ehuneko hori 70era igoko da Iruñerriko udalez gaindiko planeamenduaren eremuan sartuta dauden udalerrien udal plan orokorretan, non eta ez

den justifikatzen urbanizazio jarduketa bat objektiboki bideraezina dela.

b) Lurzoruaren Foru Bankuaren eta Lurzoruaren Udal Patronatuaren sorrera.

Lurzoru Publikoaren Foru Bankua eta lurzoruaren udal ondarea osatzen duten ondasunak babes publikoko araubideren bati, gizarte intereseko beste erabilera barne, loturiko etxebizitzak eraikitzeke erabili beharko dira.

c) Foru Komunitateko Administrazioa eta udalak lehenetasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideaz baliatuko dira, planeamenduaren arabera babes publikoko araubideren bateko etxebizitzak eraikitzeke den lurzoruaren salerosketa edo truke bidezko eskualdaketa kasu guztietan.

d) Nafarroan Etxebizitza Izateko Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legearen onspena.

e) Etxebizitza babestua adjudikatzeko zentsua ezartzea, honako helburu hauekin: adjudikazio prozedurak arintzea; gardentasuna bideratzea; ekitateari eustea, baremoa aplikatzearen bidez; eta higiezinaren merkatuaren eskaria eta egoera aztertzeko informazio iturri bat edukitzea.

f) Etxebizitzaren arloko kontrol eta ikuskapen plan bat onestea 2009rako eta 2010erako, eta 2011-2012 urteetarako bigarren plan bat ere onestea, non ezarriko baitira etxebizitza babestuaren arloko adjudikazioak, eskualdaketa nahiz lagapenak eta erabilera eta xedea kontrolatzeko eta ikuskatzeko jarduketak.

g) Etxebizitzaren arloko 2008-2011 urteetarako Itun Soziala sinatzea, honako helburu orokorrenkin: merkatu librean etxebizitzak eskuratzeko edo alokatzeko behar adina baliabide ekonomiko ez dituzten pertsonen etxebizitza eskuratzeko helburu orokorra betetzea. Honakoetarako konpromisoa jasotzen du, beste helburu batzuen artean: 1 5.000 etxebizitza babestu eraikitzea –horietatik, 12.000 jabetza-araubidean eta 3.000 alokairu-araubidean–; alokairu-araubideko 3.000 BOE sustatzea, horietatik 2.000 publikoak; etxebizitza babestuak beharren arabera adjudikatzea; BOE-en kalitatearen hobekuntza bultzatzea; eta etxebizitza hutsen parkea osatzea.

h) 2012an finantza-entitateekiko akordio bat sinatzea, etxebizitza babestua eskuratzeko, sustatzeko eta zaharberritzeko kreditu eta maileguetarako sarbidea errazteko, bai sektorean esku hartzen duten eragileei, bai partikularrei.

Etxebizitzaren arloko politika islatzen da “Etxebizitzak eraiki eta zaharberritzea. Moderna Plana

– Ekonomia Berdea” izeneko aurrekontu-programan. Haren unitate arduraduna Sustapen Departamentuko Etxebizitza Zerbitzua da.

Honakoak dira programa horrek etxebizitza babestua dela-eta ezartzen dituen helburuak:

babes ofizialeko etxebizitzaren eta prezio tasatuko etxebizitzaren eraikuntza sustatzea eta alokairua sustatzea. Honela bete dira helburu horiek 2005etik 2011ra bitartean:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 (aurreikuspena)
Babes ofizialeko etxebizitzak	2.230	1.860	567	1.928	938	1.401	1.758	1.500
Prezio tasatuko etxebizitzak	1.378	1.126	330	903	294	397	948	750
Prezio itunduko etxebizitzak			149	60				

2008-2011 aldian, 8.627 etxebizitza babestu eraiki ziren; 2008-2011 urteetarako Etxebizitzarako Itun Sozialean, aldiz, 15.000 aurreikusita zeuden. Horri dagokionez, Gobernuak dio higiezinaren merkatuaren krisiak eragina izan duela prezio tasatuko etxebizitzan –etxebizitza babestuen goi maila–.

Honakoak izan dira 2005etik 2010eko urrira doan aldian etxebizitza babestuen politikarako bete diren zuzeneko laguntzak eta horiek ekarri duten gastua:

Diru-laguntzak.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	31/10/ 2012
BOEak erostea	18,82	18,90	30,97	12,84	21,09	12,12	16,79	16,34
Prezio tasatuko etxebizitzak erostea	0,10	2,59	3,62	3,79	2,51	1,47	1,71	
BOEak errentan hartzea	6,97	5,35	4,,49	4,08	2,93	11,02	5,28	5,46
Etxebizitza babestuen errentariak	2,5	2,83	3,60	3,16	4,49	5,41	4,50	6,38

Zuzeneko laguntzez gainera, etxebizitza babestua eskuratzeko kenkari fiskalak ezarri dira.

Nafarroako Gobernuak 2009ko martxoaren 2an onetsi zuen, krisiaren aurkako neurrien barrenean, hipoteka-maileguaren ehuneko 10eko abalak ematea etxebizitza babestua erosteko. Horretarako, akordio bat sinatu zen finantza-entitateekin. 39 milioi euroko abalak aurreikusi ziren, eta finantza-entitateek hipoteka-maileguetarako 390 milioi euroko gordailuak gordetzeko konpromisoa hartu zuten.

2011ko abenduaren 31n, 546 partikularrek 521 BOE eta 25 prezio tasatuko etxebizitza erosteko abalak hartu zituzten. Guztira, Nafinco Sozietate Publikoaren bitartez –Sodenak xurgatu zuen sozietate hori 2011n–, 7,59 milioi euroko abalak eman ziren. 2009tik 2011ra bitarteko aldian abalatutako kreditu eta maileguez 77,88 milioi euro egin zuten.

Hurrengoak dira 2005etik 2012ra etxebizitza babestua dela-eta exekutatu diren bestelako gastu eta inbertsioak:

Gastuak	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Parke publikoa mantentzea	0,20	0,16	0,16	0,18	0,27	0,17	0,13	0,07
Lurzoruaren eta etxebizitzaren arloko itunak	1,68			6,61	0,02		0,35	
Lurzorua, etxebizitza eta eraikinak erosi eta sustatzea.	0,72	0,37	0,18					0,06
Lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubideez baliatzea	0,8	1,13	1,34	6,52	0,72	0,27	0	0
Etxebizitzaren parkea konpontzea				0,35	0,32		0,006	

Txosten hau, indarrean dagoen araudiak ezarritako izapideak bete ondoren, M^{re} Asunción Olaechea Estanga auditore andreak proposatuta egin da, bera izan baita lan honen arduraduna.

Iruñean, 2012ko abenduaren 18an

ERANSKINA: ETXEBIZITZA BABESTUAREN BATEZ BESTEKO PREZIOAK

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ESPAINIAKOAK, GUZTIRA	945,0	1.015,7	1.071,1	1.131,6	1.124,3	1.163,5	1.158,2
Andaluzia	874,9	904,6	968,1	1.026,6	1.008,0	1.062,6	1.128,6
Almeria	907,7	976,7	1.033,6	1.026,4	1.030,3	1.061,5	1.050,6
Cádiz	867,1	879,3	962,9	1.008,7	975,2	1.037,8	1.081,2
Córdoba	867,5	887,4	968,0	1.038,7	1.003,0	1.018,3	1.131,0
Granada	870,3	902,0	940,1	1.028,0	1.021,0	1.060,6	1.055,7
Huelva	894,1	908,9	960,0	1.050,9	1.021,9	1.044,5	1.105,6
Jaén	829,7	892,5	936,6	930,1	975,6	993,7	1.036,0
Málaga	879,0	909,0	953,2	1.007,0	1.024,4	1.102,5	1.159,1
Sevilla	891,6	909,1	1.004,7	1.057,7	1.079,4	1.109,3	1.178,9
Aragoi	895,5	965,2	1.039,9	1.051,0	1.025,1	1.083,4	1.136,1
Huesca -{-}	875,6	946,0	1.021,8	1.046,2	1.014,4	1.030,1	e.e.
Teruel	869,8	953,6	1.032,9	1.026,0	1.030,7	1.003,9	1.042,4
Zaragoza	917,4	982,3	1.048,6	1.056,2	1.083,3	1.117,0	1.187,4
Asturias (Printzerria)	960,9	1.007,3	1.075,0	1.089,6	1.103,1	1.148,5	1.241,0
Balear Uharteak	1.011,9	1.048,1	1.137,5	1.170,2	1.169,3	1.206,3	1.260,5
Kanariar Uharteak	899,4	995,1	1.082,2	1.061,0	1.056,0	1.088,6	1.132,8
Palmas (Las)	891,7	1.017,0	1.109,3	1.061,5	1.051,4	1.096,4	1.128,1
Santa Cruz de Tenerife	902,1	978,0	1.061,9	1.056,9	1.059,0	1.080,2	1.140,5
Kantabria	1.037,4	1.025,9	1.081,9	1.117,5	1.133,8	1.198,2	1.172,7
Gaztela eta León	929,2	979,5	1.045,9	1.067,2	1.042,5	1.055,2	1.066,0
Ávila	976,1	1.099,1	1.108,2	1.141,5	1.119,2	1.083,3	e.e.
Burgos	930,2	1.018,2	1.041,2	1.051,7	1.057,3	1.118,4	e.e.
León	931,5	983,6	1.037,7	1.042,9	1.015,5	1.076,5	1.073,4
Palentzia	961,8	960,3	992,0	1.056,9	1.014,9	1.000,4	e.e.
Salamanca	925,6	1.026,7	1.061,9	1.153,7	1.116,9	1.089,9	1.069,8
Segovia	1.003,3	996,5	1.075,6	1.084,9	1.053,6	1.061,2	e.e.
Soria	911,3	987,4	1.024,7	1.039,	1.053,4	1.012,6	e.e.
Valladolid	953,0	940,5	1.063,5	1.092,6	1.068,9	1.101,3	1.125,2
Zamora	906,8	932,5	1.013,3	1.030,4	1.058,3	1.010,7	e.e.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gaztela-Mantxa	857,2	890,2	948,4	1.017,7	1.018,5	1.046,2	1.058,0
Albacete	863,2	903,4	949,8	1.006,1	1.007,4	1.040,1	1.062,9
Ciudad Real	865,9	887,2	969,6	1.028,8	1.001,0	963,9	1.014,7
Cuenca	835,8	891,2	915,3	959,6	968,3	1.032,1	1.092,1
Guadalajara	891,9	873,0	1.016,6	1.053,7	1.044,0	1.101,5	1.065,1
Toledo	839,1	878,1	905,9	1.015,5	1.019,8	1.049,8	1.047,5
Katalunia	1.127,9	1.162,4	1.224,4	1.276,9	1.248,9	1.269,1	1.303,6
Bartzelona	1.057,1	1.144,8	1.236,0	1.289,4	1.282,8	1.330,4	1.371,8
Girona	1.080,6	1.091,1	1.157,2	1.174,0	1.098,0	1.149,0	1.203,8
Lleida	1.173,7	1.174,1	1.124,6	1.164,0	1.121,2	1.136,2	e.e.
Tarragona	1.146,4	1.127,8	1.165,7	1.208,1	1.213,5	1.219,4	1.198,0
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ESPAINIAKOAK, GUZTIRA	945,0	1.015,7	1.071,1	1.131,6	1.124,3	1.163,5	1.158,2
Valentziako Erkidegoa	925,1	979,6	1.076,1	1.121,6	1.107,7	1.167,5	1.118,1
Alacant	929,8	976,1	1.075,6	1.091,9	1.130,6	1.176,9	1.085,1
Castelló	971,4	1.006,7	1.059,1	1.143,7	1.080,6	1.134,5	1.197,4
Valentzia	913,6	973,8	1.082,0	1.137,4	1.100,7	1.167,0	1.150,6
Extremadura	770,2	792,8	803,7	924,2	953,4	926,5	866,6
Badajoz	754,9	793,6	804,9	930,6	965,1	926,9	865,4
Cáceres	799,6	792,0	801,3	917,4	939,7	905,6	853,3
Galizia	884,9	952,4	1.010,7	1.050,6	1.034,6	1.057,3	1.093,4
Coruña (A)	887,8	950,7	1.047,9	1.089,6	1.065,8	1.088,1	1.160,7
Lugo	807,9	932,1	944,2	943,6	915,6	955,0	936,5
Ourense	843,9	915,8	973,3	1.007,6	1.009,4	986,2	1.053,8
Pontevedra	960,5	1.007,9	1.031,2	1.092,0	1.068,6	1.117,6	1.080,7
Madril (Erkidegoa)	1.006,2	1.069,9	1.105,5	1.204,6	1.196,1	1.261,0	1.321,1
Murtzia (Erregioa)	909,9	912,0	997,4	1.065,2	1.073,1	1.106,6	1.056,7
Nafarroa (Foru Komunitatea)	1.074,4	1.155,6	1.219,0	1.281,3	1.269,2	1.298,3	1.264,3
Euskadi	1.161,7	1.087,5	1.194,8	1.245,1	1.214,2	1.282,9	1.199,9
Araba	1.191,3	1.126,6	1.203,5	1.254,3	1.272,7	1.333,9	1.243,3
Gipuzkoa	1.144,0	1.110,6	1.192,5	1.202,4	1.185,0	1.230,3	1.176,7
Bizkaia	1.139,5	1.036,3	1.188,2	1.238,1	1.179,4	1.255,1	1.144,8
Errioxa	941,0	981,7	1.059,6	1.080,0	1.041,7	1.079,3	1.132,5
Ceuta eta Melilla	868,4	921,8	932,0	954,3	962,0	984,8	966,8
Ceuta	e.e.	e.e.	e.e.	e.e.	e.e.	e.e.	e.e.
Melilla	e.e.	e.e.	e.e.	e.e.	e.e.	e.e.	e.e.

BEHIN-BEHINEKO TXOSTENARI AURKEZ-TUTAKO ALEGAZIOAK

2005etik 2012ra doazen ekitaldietako etxebizitza babestuaren moduluari buruzko behin-behineko txostenari dagokionez, Sustapen Departamentuak honako alegazioak aurkeztu ditu:

1. Gomendioen 30. puntuan, honako ondorioak ateratzen dira: “Horrenbestez, gomendatzen da etxebizitza babestuak adjudikatzea eskatzaileen zentsuaren prozedura orokorraren bidez, zuzeneko adjudikazioak eta legedian etxebizitza babestua eskuratzeko aurreikusitako gutxieneko baldintzen salbuespenak saihestuz.”

Horri dagokionez, esan beharra dago etxebizitza bat hutsik dagoela deklaratzeko, zuzeneko adjudikazioaren ondorioetarako, Etxebizitza babestuaren eskatzaileen zentsua arautzen duen martxoaren 28ko 25/2011 Foru Dekretuko 50. artikulua jasotzen duen aukera bat dela.

Zentsuan sustapen jakin bateko etxebizitzetan interesatutako eskatzaileak ez dagoenean, ez du zentzurik sustatzaileari ez uztea zuzeneko adjudikazioa egiten etxebizitza horiek eskuratzeko interesa duten beste pertsona batzuei. Kontrakoak arriskuan jar dezake sustapen askoren bideragarritasuna, zeren eta askotan gertatzen baita eskatzaileen zentsuan ez dagoela izena emanda behar adina pertsona, sustatzaileak obrak egiteko finantzaketa lor dezan bideratzeko; eta horrek galaraz dezake zentsua erabilia adjudikazio-hartzaile gertatu diren pertsonen etxebizitza erosteko itxaropenak bete ahal dezatela.

Eskatzaileen zentsua etxebizitza babestuak adjudikatze bitarteko bat da; hau da, zentsua erabiltzea ez da etxebizitza babestuen adjudikazioaren xedea. Horretarako, nahikoa da gogora ekartzea martxoaren 28ko 25/2011 Foru Dekretuko 18.2.a) artikuluan ezarritakoa. Horretan, izan ere, esaten da zentsuak honako helburua duela: “Etxebizitza babestuak jabetza-araubidean, erosteko aukera duen errentamenduaren araubidean edo erosteko aukerarik gabeko errentamenduaren araubidean esleitzeko tresna izatea.”

Etxebizitza babestu bat eskuratzeko dauden muga multzoak zentzua dauka dagoen eskaintza baino pertsona interesdun gehiago dauden kasuetan. Hori horrela ez den bitartean, zentzua galtzen doa muga jakin batzuk ezartzeak.

Bestalde, zentsua da herritarrek edozein unetan, beren lehentasunak adierazita (etxebizitza mota, logela kopurua, erabilera-araubidea...), izena emateko daukaten tresna. Hiru hilabetez

behin, sustapen jakin batzuetarako aukera zabal-tzen da.

Hartara, eskatzaileek hautatzeko dauzkaten aukerak oso zabalak dira; hori dela eta, zentsuan islatuta geratzen da herritarrek zein ezaugarri zehatzetako etxebizitzak eskatzen dituzten. Zentsuan sustapen batean edo haren ezaugarri zehatzetan interesatutako pertsona gehiago baleude, ezin izanen lirateke haiek zuzenean adjudikatu eta ezinbestez zentsua erabiltzera jo beharko litzateke (izan ere, hori da Iruñean berriki adjudikatu diren alokairu-sustapenekin gertatu dena, non gertatu diren bajak betetzen joan diren zentsuan izena emandako pertsonekin, lehentasun ordenari jarraituz). Hala eta guztiz ere, zentsuan eskaririk ez badago, ez da eragozpenik ikusten sustatzaileak eskuragarri geratzen zaizkion etxebizitzetan zuzeneko adjudikaziora jo dezan.

Erakunde horren txostenean azaltzen den bezala, une hauetan jabetza-araubideko etxebizitza babesturen eskaria eskasa da. Gainera, ez dago erraztasunik herritarrek etxebizitza erosteko beharrezkoa den finantziaketa eskuratzeko. Horrenbestez, zentsuan ez baldin badago pertsonarik sustapen jakin bateko etxebizitzetako bat erosteko interesa duenik, ez dugu ikusten modurik etxebizitza horien zuzeneko adjudikazioak saihesteko, zeren eta ez baitago etxebizitzak adjudikatze beste modurik, behin zentsuan izena emandako pertsonen zerrenda amaituta.

2. 4. gomendio gisa honakoa jasotzen da: “Azkenik, alokairuko etxebizitza babestuaren eskaintzari erreparatuta, gomendagarria litzateke alokairu-modalitatea eraginkor egiten duten politikak ezartzea, erosteko politiken alternatiba gisa, etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko.”

Hala eta guztiz ere, Departamentu honen iritziz, komenigarria litzateke zehaztapen batzuk egitea zentsuak eskariaren gainean ematen dizkigun datuei buruz. Hartara, erosketa-araubidean ezinezkoa da izena emanda egoten jarraitzea behin etxebizitza babestua adjudikatu edo erosi ondoren, baina ez da gauza bera gertatzen alokairu-araubidean, zeren eta posiblea baita alokairuko etxebizitza baten eskatzaile gisa izena emanda jarraitzea lehendik alokairuko etxebizitza babestu bateko adjudikazio-hartzailea izanda edo etxebizitza bat alokatuta edukita.

Hartara, alokairuko etxebizitzetan eskatzaile guztietatik, % 60 inguruk jada araubide horretako etxebizitza bat badauka (guztira izandako 6.666 eskarrietatik, 3.737 kasutan eskatzaileek deklaratu zuten etxebizitza alokatu batean bizi zirela).

Bestalde, ezin da ebatzi egindako eskaintza eskasa denik. Horri dagokionez, adierazi beharra dago eskatzaileen zentsuaren bitartez kudeatzen den alokairuko parke publikoak 1.800 etxebizitza inguru dituela (alokairuko poltsari atxikitako 529 etxebizitza, Nasuvinsaren jabetzakoak diren 990 etxebizitza, eta zentsua ezarri zenetik adjudikatu direnak), eta horiei gehitu beharko litzaieke zentsua baino lehen adjudikatutako etxebizitza babestuen sustatzaile pribatuak kudeatzen duen etxebizitza-eskaria.

Hori guztia dela eta, alokairuko parke publikoak 4.000 etxebizitza inguru duela esan daiteke. Jotzen da kopuru hori ez dela nahikoa Kontuen Ganberako behin-behineko txostenean jasotako gomendioa betetzeko.

Bestalde, nabarmendu beharra dago jada eza gutzen direla etxebizitza babestuen eskatzaileen zentsuan dagoen eskari-datuak, iragan den abenduaren 1ean hasitako prozedurari dagozkionak. Gaur egun, 6.666 pertsona badaude interesa dutenak errentamendu araubideko etxebizitza bat eskuratzeko, eta beste 964k jabetza-araubideko etxebizitza bat eskuratu nahi lukete.

Datu horietatik ondoriozta daiteke ezen, jabetza-araubideko etxebizitzaren eskariak behera egiten duen bitartean, alokairuko etxebizitzaren eskaria jada egonkortu dela, eta behera egiten ere hasia dela.

Hori guztia informatzen dugu, behar diren eraginetarako.

Iruñean,

Sustapeneko kontseilaria: Luis Zarraluqui Ortigosa

Sarrera

Nafarroako Eraikitzaile Sustatzaileen Elkarteak, 2005-2012 urteetako etxebizitza babestuaren moduluari buruzko behin-behineko fiskalizazio-txostenean oinarrituta, zeina Kontuen Ganberak egin baitu Nafarroako Parlamentuko Eledunen Batzarrak eskatuta, beharrezkotzat jotzen du gogoeta eta zehaztapen batzuk egitea, hartan lortutako ondorioak osatze aldera. Horrekin, ez ditugu zuzendu nahi txosten horretan jasotako datu eta gogoetak, baizik eta sektoreko profesionalen ikuspegia eman babes ofizialeko etxebizitzaren merkatuaren egungo egoerari buruz eta perspektibei buruz.

Ondorioak.

1. 2004an, Kontuen Ganberak aholku-txosten bat eman zuen modulu egiatzko kostuei egokitzeari buruz. Data hartatik aurrera, modulua bilakaerak zintzo-zintzo bete du martxoaren 6ko 9/2002 Foru Legeak onetsitako eguneratzea, non eraikuntzaren kostua osatzen duten faktoreek urtez urte izan dituzten aldaketei erantzuten baitzaie (lan-eskua, energia, porlana, siderurgia-produktuak, material zeramikoak, zura eta KPIa). Horrenbestez, baieztatzen ahal dugu modulua bilakaerak soilik faktore objektiboek –Sustapen Ministerioak, Estatistikako Institutu Nazionalak eta Eraikuntzaren Sektoreko Hitzarmen Probintziales argitaratutakoak– erantzun diela.

Legegileak etxebizitza babestuko modulua bilakaera eskaintzaren eta eskariaren merkatuaren jarduketak finkatutako prezioetik deslotu nahi izan zuen, eta politika horrek eragin oso positiboa izan zuen prezioei eusteari dagokionez, higiezin boomak iraun zuen garaian. Kontuen Ganberaren txostenean adierazi bezala, 2005-2012 urteetan moduluak % 33,94 egin du gora, eta horrek esan nahi du urteko tasa % 3,71koa izan dela, etxebizitza librearen prezioak urtez urte hazten joan den bitartean –zenbait ekitalditan % 15 gaintu zuen hazkunde horrek–. Horrenbestez, ez da koherente suertatzen orain etxebizitza babestuaren prezioa zuzendu nahi izatea, horretarako oinarri hartuta etxebizitza librea gaur egun pairatzen ari den prezio-zuzenketa, zeren eta higiezin boomaren garaian ere ez baitzen egon bi prezio horien arteko korrelaziorik.

KPIak epe berean izan zuen bilakaerak % 2,72ko hazkundera dakar urteko tasan, ia % 1 modulua hazkunderaren azpitik. Hala eta guztiz ere, ez da KPIa kontuan hartu behar den faktorea etxebizitza eskuratzeko zailtasuna neurtzerakoan. Askoz adierazgarriagoa da soldaten hazkunde erreala. Ez dugu eza gutxi Nafarroako ekonomia osotasunari buruzko daturik, eta are gutxiago etxebizitza-erosleei buruzkorik, baina azterlanetan bertan jasotzen da eraikuntzaren sektoreko langileen lansariak, erreferentziako aldirian, % 37,63 igo zirela; hau da, urtean % 4,07.

Bestalde, beste aldagai batzuk badaude familia batek etxebizitza eskuratzeari begira egin behar duen ahaleginean eragina dutenak. Finantza-aldagaiak nabarmendu behar dira –hipoteka-maileguren interes-tasak, emateko epeak eta maileguaren eta transakzio-balioaren arteko erlazioa– bai eta etxebizitzaren prezioaren bilakaera, lansariaren kostuak eta etxebizitza bakoitzeko pertsona landunen kopurua ere.

Espainiako Bankuak, hiru hilez behin, etxebizitza librearen eskuragarritasunari buruzko estatistika argitaratzen du. Haren arabera, urteko ahalegin teorikoa, kenkari fiskalak kontuan izan gabe, familia baten diru-sarreraren % 38,7 zen; ezagutzen den azken datuaren arabera –2012ko irailekoa–, berriz, egin beharreko ahalegina % 34,4ra jaitsi da.

Horrekin nabarmendu nahi dugu ezen, ukaezina bada ere etxebizitzaren salmenta-prezioak zuzeneko eragina duela hura eskuratzeko egin beharreko ahaleginean, beste faktore batzuk ere badaudela, prezioak besteko eragina edo gehiagokoa dutenak eta oraindik ere aztertu ez direnak.

Espainiako Bankuaren estatistiken arabera, hipoteka-maileguak emateko epea 2005eko martxoan 298 hilabetekoa izatetik 2012ko ekainean 272 hilabetekoa izatera pasa da. Hipotekaren eta transakzio-zenbatekoaren arteko erlazioa 2005eko martxoan % 64 izatetik 2012ko ekainean % 57,8 izatera pasa da. Etxebizitza erosteko maileguen tasa, berriz, 2005eko martxoan % 3,42koa izatetik 2012ko urrian % 3,18 izatera pasa da.

Hipoteka maileguen interes tasen bilakaerari gehixeago erreparatu nahi diogu. 12 hilabeteko euriborra, 2005-03-01ean, % 2,344 zen; ezagutzen den azken datuaren arabera –2012-12-11ko datua–, berriz, % 0,540 da. Hau da, euriborrek % 1,80 egin du behera (hipoteka-mailegu gehienetarako erreferentziako tasa da). Hala eta guztiz ere, hipoteka-maileguei aplikatzen zaien tasa % 0,24 baizik ez da jaitsi antzeko epe batean. Horrek esan nahi du bankuek horrelako eragiketei aplikatzen dizkieten diferentziales % 1,50 baino gehiago egin dute gora, eta horrek sekulako eragina dauka etxebizitzaren eskuragarritasunari buruzko ratioan.

Esan beharrik ez dago BEZaren hazkundeak ere etxebizitzaren prezioan eragin bera izan duela, % 6 igotzekoa hain zuzen, zeren eta 2012an etxebizitza erosteko prezioaren % 4 izatetik datorren urtarrilean % 10era pasako baita. Gainera, udalek eta Gobernuak ere beren harea-alea jar lezakete, etxebizitzak eskuratzeko gaur egun dakarren fiskalitate handia berrikusteari dagokionez.

Premia duten pertsonen BOEak eskuratu ahal ditzatela nahi badugu, beharrezkotzat jotzen dugu etxebizitzaren eskuragarritasunean eragina duten esparru guztietan eragitea, eta ez soilik zentratzea “gehieneko salmenta-prezioa” aldagaian; izan ere, paradoxa bat gerta daiteke, alegia, botere publikoek inplikaturako aldeei (sustatzaileak) ahalegin bat eskatzea eta, aldi berean, ukitutako beste alde batzuei (finantza-entitateak) aukera ematea beren diru-sarrerak handitzeko eta Administrazioak berak

bera diru-bilketa areagotzea, etxebizitza sozialaren zergak igotzearen bidetik.

2. Aztertzen ari garen tostenak aipatzen duen bigarren ondorioa da ezen jotzen dela BOE-en sustapenean lortutako etekina gutxienez ere % 11koa dela. Eta horri buruz ere gogoeta batzuk egin nahi genituzke.

Eraikitzaile Sustatzaileen Elkartek Kontuen Ganberari kalkulu bat igorri zion etxebizitzaren sustapen baten kostu-egiturari buruz eta etxebizitza-sustapen baten batez besteko etekinari buruz. Horretarako, 6 enpresa desberdinen 9 sustapeni buruzko datuak hartu ziren abiapuntu gisa. Sustapen bakoitzeko etekinaren abanikoa % 4,50koa izatetik % 8,67koa izatera aldatzen da, eta batez besteko datu gisa % 6,53 aipatzen genuen.

Txostenak % 9,08ko etekina jasotzen du Langile Komisionen etxebizitzaren kooperatiba baterako; % 10,58 eta % 11,46 bitartekoa sustatzaile pribatu baterako; % 14,79koa Vinsaren kasuan, eta % 20,63 eta % 30,55 bitartekoa udal enpresa publiko misto baten kasuan.

Azken kasu horretan izan ezik –izan ere, neurrigabea izateagatik azterlan xeheagoa egin beharko litzateke– etxebizitzaren kooperatibaren eta Vinsaren datuak guztiz bateragarriak iruditzen zaizkigu eragile guztiek baldintza eta aukera berak ez dituzten merkatu-baldintza batzuekin; izan ere, abantaila argia dute, batez ere lurzorua jabetza eskuratzeari begira, bai sindikatuak atxikitako kooperatibek, bai Vinsa sozietate publikoak, zeinak, gainera, finantzabidea lortzeko baldintza oso aldekoak baitaizka, eta hori, noski, kostu-egiturara ere eraman da.

Sustatzaile pribatuak adierazi duen % 11ko etekinari buruz zehaztasun batzuk eman behar ditugu, zeren eta enpresa bakarraren kasua baita eta, horrenbestez, enpresa-politika bakarra. Gure kasuan, aldiz, sektorekoak ordezkatzeko dituzten batez bestekoak eman ditugu. Sustatzaile hori gure azterlanean sartu izan bagenu, jasotako bi sustapenekin, batez besteko etekina % 7,35 izanen zen.

Garrantzitsua da nabarmentzea kostuei buruz jaso diren azterlan guztiek gaur egun betetzen ari ez diren bi errealitate biltzen dituztela, eta aurreikusten dugu, gainera, egoera horrek iraun egiten duela. Hauei buruz ari gara: deklaraturako etekinak suposatzen du etxebizitza guztiak sustapena amaitu baino lehen saltzen direla, eta, gainera, salmenta-prezioa bat dator moduluaren gehieneko balioaren aplikazioarekin.

Gaurko errealitatea, aldiz, oso bestelakoa da. Ia ezinezkoa da salmenta-kontratuen % 100 sinatuta edukitzea sustapena entregatzeko unean, eta horri gehitu behar zaio finantzabidea lortzeko zailtasunak tarteko kontratuak deuseztatzen ari direla. Errealitate horrek berarekin ekarriko du, praktikan, eragiketaren etekinak behera egitea. Etekin horren zenbatekoa faktore horietan etorkizunean gertatzen den narriaduraren menpe egonen da.

Horri dagokionez, salatu beharrean gaude nolako erraztasuna ematen dion legeak erosleri kontratuari uko egiteko (500 euroko penalizazioa lehenengo urtean eta 1.200 eurokoa bigarrenean), zeren eta, uko egitearen arrazoiak objektiboki araututa ez daudenez, erosleak aukera baitu eros-teko erabakia azken unera arte aldatzeko. Horrek ziurgabetasun handia ekartzen die bai sustatzaileari, zeinak jarduera bat abiatzen baitu eginiko aurre-salmentek ematen dioten bideragarritasunean oinarrituta, bai finantza-entitateei, zeinek mailegu bat emateko proiektuaren onarpena hartzen baitute oinarritzat, salmenten arabera neurtua.

Azaldutako guztia dela eta, ondorioztatzen dugu sustatzaile pribatuak lortutako etekina ez dagoela oso urrun Gobernuak 2004an arrazoikotzat jo zuen % 7ko etekinetik, nahiz eta sektorearen berezko arriskua, eta are gehiago etxebizitza babestuaren kasuan, asko hazi den, sustapenaren jarduerari bankuek aplikatzen dioten diferentzialek erakusten duten bezala (ez da harrigarri izaten % 3,5etik gorako diferentzialak eskatzea sustatzaileen kredituetan, eta lehen % 1era ere ez ziren iristen).

3. Alderaketa beste zenbait autonomia erkidegorekin.

4. Etxebizitza babestuaren eskariaren eta eskaintzaren analisia

Txostenean jasotakoari erreparatuta, 2011ko ekainetik 2012ko irailera erosketa-araubidean eskaintako 2.302 etxebizitzetatik, soilik 915 salerosketa-kontratu gauzatu dira, eta horietatik 412 zuzenean adjudikatu dira.

Horrek agerian uzten du nolako aldaketa sakona gertatu den etxebizitza babestuaren merkatuan eta nolako zailtasunak aurkitzen ditugun sustatzaileok haiek saltzeko.

Bestalde, ondorioztatzen da Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsuaren funtzionamendua ez dela izan behar bezain efizientea, eta kasu askotan eskaintzen eta eskarien uztarketa zaildu duen botila-lepo baten modukoa izan dela.

Txostenean gomendatzen denaz bestera, guk gehiago aldeztu dugu zentsua etxebizitza babes-

tuaren eskariari buruzko elementu soilik informatiboa izan dadila; horrekin, gainera, Vinsaren eginkizun bikoitza saihestuko genuke –Vinsa, izan ere, etxebizitza babestuaren sustatzailea da eta, aldi berean, eskatzaileen zentsuaren kudeatzailea, eta hori ez da bat ere komenigarri gertatzen jarduketan gardentasunari dagokionez.

Bat gatz Kontuen Ganberarekin txostenean jasotako gainerako gomendioekin, eta, bereziki, alokairuko etxebizitzaren sustapena errazteko neurriak ezartzeko beharrek. Gaur egun esparru horretan dagoen eragozpen nagusia da zaila dela –ezinezkoa ez esateagatik– banku-kredituak eskuratzea horrelako sustapenak finantzatzeko, eta finantzaketa eskuratzeko eskatzen diren interes-tasa handiak izaten direla. Kontuan hartu behar dugu errentariak ordaindu beharreko errentak ezin duela etxebizitzaren gehieneko prezioaren % 4,5 gaintu, eta horrekin, maila horretatik gorako interes-tasek guztiz bideraezin egiten dutela proiektu oro.

Bankak ezarritako finantza-murritzapen horiek nola edo hala arintze aldera, proposatzen dugu gure erkidegoan lege bat egin dadila Higiezin Merkatuan Inbertitzeko Sozietate Anonimo Kotizadunaren figura araupetzeko.

Laburbilduz, txostenean jasotako guztiak ondorio bakarrera garamatza: gaur arte garatu izan den ereduak ez ditu jarraitzen hura ezartzeko erabili ziren parametroak.

Hori dela eta, sektorea abian jarri da, eta gogoeta sakon bat egin ondoren, ohartarazi du sektore-estrategian aldaketa bat egin beharra dagoela, oneratzea ahal den azkarrena eta solidoena izan dadin errazteko.

Eredu berri bat proposatzen da eraikuntzaren sektoretik eraikuntzaren industriarako bilakaera gauzatzeko behar den aldaketa egiteko.

Bilakaera hori lortzeko, lau egiturazko sistema proposatzen dira, eta haien baturak eraikuntza iraunkorren prozesu industrialia osatzen du:

1. Hirigintza iraunkorra: beti iraunkortasunaren ikuspegitik abiatuta, lurzoruaren garapena lortzea, horrek aukera emanen baitu uneoro merkatuaren beharrezanetara egokitzeko, eta horrekin legedi indarduna eskariaren beharren arabera egoki dadila erraztea.

2. Sustapena: Bereziki azpimarratuko da produktuaren diseinuarekin eta haren merkaturatzearekin zerikusia duen guztia, amaierako erabiltzailearengana zuzendutako optika batetik, kalitate handiagoko produktu bat ahal den kostu txikiarekin eskaintzeko xedez.

3. Eraikuntza: Prozesu industrializatuagoak eta kudeaketa-teknika berriak, zeinek bidea emanen baitute produktibotasun kota handiagoak lortzeko errentagarritasun egokiarekin eta ingurumena guztiz errespetatuta.

4. Mantentze-lanak: Prebentziozko mantentzea lehenestea mantentze zuzentzailearen aurretik, eta, horren bidez, higiezinaren eta azpiegituren erabilera egokia sustatzea.

Honakoak dira eredu berri hori eratuko duten gakoak: iraunkortasun-irizpideak, ikuspegi ekonomikotik, ingurumenekotik eta sozialetik; giza baliabideak, maila guztietako kualifikazioari garrantzi berezia emanez –horrek, izan ere, aukera emanen du hobekuntza-prozesuei azkarrago ekiteko eta efizientzia handitzeko–; eraikuntzaren industriaren arloko hitzarmen kolektibo bat, azaldutako planteamenduei egokituko zaiena, eta horrekin lortzea langileek lan-baldintza egonkorragoak eta zuzenagoak izan ditzatela; eta, azkenik berrikuntza, zeina etengabeko hobekuntza lortzen joateko elementua izanen baita.

Horrekin, ederki definitutako helburu estrategiko batzuk lortu nahi ditugu:

A. Nafarroan eraikuntza iraunkorraren industria bat lortzea, enpresa berritzaileek osatua. Enpresa horiek, gainera, gai izanen dira nazioarteko merkatuetan lan egiteko.

B. Eraikuntzaren industria iraunkor indartsu eta lehiakorra sortzea, ezagutzan oinarritua eta talentua indartu eta erakarriko duena.

C. Eraikuntza iraunkorraren industria bat lortzea, Administrazio Publikoarekin hurbileko harremana izanen duena. Biek ala biek batera lan egiten dute beren burua modernizatzeko eta gizarteari eta unean uneko koiunturari egokitzeko.

D. “Nafarroako Eraikuntza Iraunkorra” marka bultzatzea, eta lan egitea iraunkortasunarekin konprometitutako eskari bat lortzeko.

Amaitzeko, Kontuen Ganberari eskerrak eman nahi dizkiogu txostenari buruz egin ditugun zehaztapen hauek entzuteko eta etxebizitza babestua- ren merkatuaren egungo egoerari buruzko gure ikuspegia eta haren etorkizun hurbilari buruz daukagun kezka eta ziurgabetasuna kontuan izateko izan duen jarrerarengatik.

Iruñean, 2012ko abenduaren 13an

Nafarroako Eraikitzaile Sustatzaileen Elkarteko idazkari nagusia: Luis Munárriz Moreno

BEHIN-BEHINEKO TXOSTENARI AURKEZ- TURIKO ALEGAZIOEI KONTUEN GANBERAK EMANDAKO ERANTZUNA

Nafarroako Sustapeneko kontseilariak eta Nafarroako Eraikitzaile Sustatzaileen Elkarteak aurkeztutako alegazioak aztertuta, ohar horiek txostenari buruzko azalpentzat hartu ditugu, ez baitute haren edukia aldatzen. Txostenari erantsi zaizkio, eta txostena behin betikotzat jo da.

Iruñean, 2012ko abenduaren 18an

Lehendakaria: Helio Robleda Cabezas