

Txostena

Informe

**SPRILUR, SAK lurzoria erosteko gauzatutako
eragiketen fiskalizazioa**

**Fiscalización de las operaciones de compra de
suelo de SPRILUR, S.A.**

2006-2009



AURKIBIDEA/ÍNDICE

I. SARRERA	5
II. ONDORIOAK.....	9
II.1 ONDORIO OROKORRAK	9
II.2 AZTERTUTAKO EROSKETEN GAINEKO ONDORIOAK	10
III. ATAL ARGIGARRIAK.....	12
III.1 LURSAILAK EROSTEKO PROZESUA.....	12
III.2 2006-TIK 2009-RA BITARTEKO ALDIAN LURZORU EROSKETAK.....	15
III.3 AZTERTUTAKO POLIGONOAK.....	20
III.4 AZTERTUTAKO EROSKETAK ETA KALTE-ORDAINAK	32
III.5 EGOERA BALANTZEAK ETA GALERA-IRABAZIEN KONTUAK.....	34
BOTO PARTIKULARRA	39
I. INTRODUCCIÓN	41
II.CONCLUSIONES	45
II.1 CONCLUSIONES GENERALES	45
II.2 CONCLUSIONES SOBRE LAS ADQUISICIONES ANALIZADAS.....	46
III. APARTADOS EXPLICATIVOS.....	48
III.1 PROCESO DE COMPRA DE LOS TERRENOS	48
III.2 ADQUISICIONES DE SUELO DEL PERÍODO 2006 A 2009	51
III.3 POLÍGONOS ANALIZADOS	56
III.4 ADQUISICIONES E INDEMINIZACIONES ANALIZADAS	69
III.5 BALANCES DE SITUACIÓN Y CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	71
ALEGACIONES	77
VOTO PARTICULAR	87





I. SARRERA

Fiskalizazio txosten honek SPRILUR, SAK (aurrerantzean SPRILUR) lurzoria erosteko gauzatutako eragiketak fiskalizatu ditu eta Herri-Kontuen Euskal Epaitegiaren 1/88 Legeari jarraiki mamitu da; halaber, Eusko Legebiltzarreko Ekonomia, Ogasun eta Aurrekontuen Batzordeak hala eskatuta, Epaitegiaren Osokoak onetsitako Lanerako Programan barne hartua dago. Fiskalizazio gai izan den aldiak 2006ko urtarrilaren 1etik 2009ko abenduaren 31ra arteko epea besarkatzen du.

Lanaren mamia honako hau izan da:

- 2006tik 2009ra bitartean gauzatutako lurzoru erosketen zerrenda eta horien kostuaren xehapena eskuratzea eta SPRILUR-ek ekitaldi horietan kontularitzan erregistratu dituen zenbatekoak aztertzea. 2006tik 2009ra bitarteko aldiak, lurzoruaren erosketak guztiak izakien kontuetan erregistratu dira. Bestalde, SPRILUR-en 2006tik 2009ra bitarteko ekitaldietako oroitidazki eta urteko kontuen edukia eta kanpo auditoriako txostenak aztertu ditugu; guztiak ere aldeko iritzia jaso dute eta txosten horien euskarri paperak ere aztertu ditugu.
- SPRILUR-ek garatu asmo zituen poligonoak hautatzeko eta dagozkion lursailak erosteko baliatutako prozeduren analisia.
- 10 poligonoren lagin bat hautatu dugu; horietan aztergai izan dugun aldiak 59 milioi euroren zenbatekoan lursailak erosi dira (epean egindako erosketak guztien % 89a); berebat, guztira 34 milioi euroan erositako 17 lursailen lagina hautatu dugu (epean egindako erosketak guztien % 51) eta horiek guztiak ezargarria zaien arautegira egokitzen direla, SPRILUR-ek ahalordetutako pertsonak erosi dituela eta guztiak eskritura publikoan jaso direla egiaztatu dugu.
- Kalte-ordain 8 ordainketen lagina hautatu dugu, 2 milioi eurokoa (epean egindako kalte-ordainketa guztien % 62a), ezargarria zaien arautegira egokitzen direla egiaztatzeko.

Lana egiteko gutuna bidali zaie udalei, zeinetan aztertzeko hautatu ditugun poligonoak kokatzen diren (urbanizatu gabeko lurzoru erosketak) eta informazioa eskatu zaie lursailen kalifikazio eta sailkapenaz, jarduketak eta hirigintzako hitzarmenez eta horiek hirigintzako antolamenduan egokitzen diren moduz.

Aurretik “Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkarte, A.B. – Promoción y Gestión de Suelo Industrial, S.A.” izena zuen SPRILUR sozietatea 1983ko martxoaren 2an eratu zen, abenduaren 20ko 241/1982 Dekretuaren babesean, “Landabaso Hirigintzarako, A.B. – Urbanizadora Landabaso, S.A” sozietatearen izenarekin; sozietateak Hirigintzako Entitate Berezi izaera eta jabetza nahitaez kentzen denean onuradun izatea ditu bere. 1995eko apirilaren 12an Sozietateak izena egun duenarekin aldatu zuen.



Honako hauek partaidetzen dute segidan adierazitako ehunekoetan: EAEn Administrazio Orokorrak eta Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, SAK (aurrerantzean ELS, lehen SPRI, SA izena zuena eta aldi berean EAEn Administrazio Orokorrak partaidetzen zuena fiskalizatutako aldian % 97,67 eta % 98,78 artean):

	Euroak milakotan				
	2005	2006	2007	2008	2009
ELS	% 88,14	% 88,60	% 89,03	% 89,42	% 91,44
EAEn Admin. Orok.....	% 11,86	% 11,40	% 10,97	% 10,58	% 8,56
GUZTIRA	% 100,00	% 100,00	% 100,00	% 100,00	% 100,00

Xede soziala ondoko helburuetakoren bat gauzatzea da, EAE osoan lurzorua eta industria-erakuntzak sustatzera emanak:

- Azterlanak egitea, horietan barne hartzen dela hirigintzako zeinahi plan eta egitasmo eta indarreko hirigintzako legezketasunaren arabera dagokiokeen horiek izapidetu eta onartzeko ekimena.
- Industria-lurzorua prestatzera zuzendutako hirigintza-jarduera gauzatzea; horretarako, azpiegitura, urbanizazio eta zerbitzu-hornikuntza lanak egingo ditu; baita hirigintzako planteamendua egikaritzeko beharrezko den bestelako zeinahi ekintza.
- Industriak jasoko dituzten eraikuntza eta instalakuntzak egitera emandako eraikuntza jarduera gauzatzea eta hiri-plangintzak aurreikusitako ekipamendurako zuzkidurak egikaritzea.
- Urbanizazio eta eraikuntza jardueraren ondoriozko obra eta zerbitzuen kudeaketa, ustiapena eta mantentze-lanak.
- Xede soziala betetzeko, SPRILUR-ek interes bereziko enpresen kapital sozialean esku hartu ahal izango du, kasuan kasu erabakitzen diren baldintzekin.

2006tik 2009ra bitarteko aldian SPRILUR-ek 67 milioi euroko lursail-erosketak gauzatu ditu (ikus III:2):

	Euroak milakotan
URTEA	
2006.....	10.646
2007.....	39.062
2008.....	12.995
2009.....	4.389
GUZTIRA	67.092



Gainera, 2007ko maiatzean SPRILUR-ek Lladieko poligonoan (Legutio) hainbat lursail erosteko konpromisoa izenpetu zuen 790.755 euroren zenbatekoan eta 7 urteko aldirako (ikus III:3.1).

Eskuartean ditugun jarduerak aztertzerakoan, beharrezkoa da ase asmo den beharraren berezitasuna aintzat hartzea, izan ere, helburua SPRILUR-en xede soziala betetzea da eta jarduera ekonomikoen garapena sustatzeko gai diren lursailen gainean eragitea baita helburua, eta ez edozein lursailen gainean. SPRILUR-en helburua eraikitako edo eraikitzeko gai den industria-lursaila espekulaziozkoak ez diren prezioetan lortzea da. Horretarako, lursailak prezio merkean erosi behar dira, eraikigarritasunak prezio mugatuan eraldaketa bideratzeko moduan; egiteko honetan eragingarria da hirigintzako eskumenak dituzten toki-erakundeekiko lankidetzak. Halaber, behin kokagunea hautatu ondoren, poligono berekoak izan daitezkeen lursail guztiak erosteko ahalegina egin behar du.

Honenbestez, SPRILUR-ek justifikatu egin behar du hautatutako kokagunea edo poligonoa aukerarik onena dela beste batzuen aldean eta Sozietatearen helburuak betetzeko jarduera eraginkorra izan dadin gehienera ordain daitezkeen prezioa zein izango den aurrezehatu beharko du.

Araudi ezargarria

SPRILUR-ek aztergai izan den aldian indarrean zegoen aginduaren arabera, lursailen erosketan esku hartu behar du eta horretarako, ekonomikoki egokiena den eskaintza hautatu eraginkortasun, objektibotasun eta ekonomia irizpideei jarraiki.

2008ko maiatzean sartu zen indarrean Sektore Publikoaren Kontratuen 30/2007 Legea (SPKL), urriaren 30ekoa, eta lursailen erosketari zegokionez, SPRILUR-ek publizitate eta lehia printzipioei jarraiki jokatu behar zuen, nola eta egin beharreko eragiketaren izaera printzipio horiekiko (Herri Administrazioetako Kontratuen Legearen Testu Bateratua onesten duen ekainaren 16ko 2/2000 Legegintzazko Errege Dekretuaren xedapen gehigarri seigarrenari jarraiki) eta aztergai izan dugun epe osoan indarrean zeuden objektibotasun, ekonomia eta eraginkortasun printzipioekiko (Euskal Autonomia Erkidegoko Herri-Ogasuntza Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen testu bateratua onesten duen azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretuaren 3. artikulua) bateraezina ez zen.

SPKL 2008ko maiatzean indarrean sartzearekin batera, lursailen erosketak 4.1.p atalean barne hartu da; honenbestez, izaera pribatua du eta ondare-legeriak arautuko du; honela, bada, 4.2 artikuluari jarraiki, SPKLren printzipioak baliatuko dira sor litezkeen zalantzak eta gabeziak argitzeko. EAEren sozietate publikoa den aldetik, ez da Euskadiren Ondareari buruzko Legearen esparruan barne hartzen eta ondorioz, SPKLren honako printzipio hauek aplikatu behar dira: “lizitazioetara irispidea izateko askatasun printzipioak, prozeduren publizitatea eta gardentasuna, diskriminazio eza eta izangaien arteko tratu-berdintasuna eta aurrekontuaren egonkortasun eta gastuaren kontrola helburutzat hartuta, ondasunak erosteko diren funtsen erabilera efizientea ziurtatzea; horretarako, ase asmo diren beharrak aldeztu aurretik finkatzeko exijitu, lehia askea babestu eta ekonomikoki egokien den eskaintza hautatu behar da; berebat, administrazio zuzenaren printzipioak gorde behar dira.”



Testuinguru honetan, nahiz Euskadiren Ondareari buruzko Legea ez den ezargarria, objektibotasun, ekonomia eta efikazia printzipioak betetzeari dagokionez SPRILUR-ek gauzatutako lursailen erosketaren zuzentasuna aztertzeko, Lege honen 42 eta 43. artikuluetan jasotako alderdiak besarkatuko ditu; erregulazio hori ez da eskagarria, bai ordea egokia printzipio horiek betetzeari dagokionez. Zehazki, erosketaren komenigarritasuna, eskumena duen organoak onestea eta ondasuna tasatzea bezalako alderdiak balio-neurtuko dira.

II. ONDORIOAK

II.1 ONDORIO OROKORRAK

1. SPILUR-ek ez du lurzoria erosteko urratu beharreko prozedura jakinik definitu, nahiz 2006ko uztailaren 17an Administrazio-kontseiluak Plan Estrategikoa onetsi zuen; bertan aurreikusitako programaren helburua lurzoria erosteko prozesurako jardura plana gauzatu eta koordinatzea da. Merkatu berriak ikertzeko fasea ez da agiri bidez euskarrizten harik eta aukera baten gainean bideragarritasun-azterketa egiten den arte. Gainera, ez dira modu egokian dokumentatzen erosketen onspenaren gaineko erabakiak, ez eta prezioak eta gainerako baldintza finantzarioak finkatzekoak eta ez da iraupen luzeko proiektuetan diruaren balioa aintzat hartzea bideratuko duen sistematikarik ezartzen.
2. SPILUR-ek ez du lurzoria erosteko ez planik, ez programarik zehaztu. Esparru honetan mugaketa gauzatu beharreko helburu orokorretarako soilik da, Aurrekontuetan jasoko daudenak eta horietan esaten da izaera orokorrek SPILUR-en jarduerak lurzoriaren erreserba estrategikoetatik industri pabiloiak eraikitzerainoko egitekoak besarkatuko dituela, erdibideko faseak jorratuz, bai garapen berrikoak, bai berreskuratze edo birgaitze-alorretakoak ere.
3. Aztertutako erosketak bakoitzaren dokumentazioa bideragarritasun azterlanak abiarazten du. Azterlan honek poligono jakin baten sustapenari ekiteko analisia jasotzen du; ez du ordea azaltzen, balizko aukera guztien artean, kokagune hori eta ez beste bat hautatzeko izan diren arrazoiak, eskaintzarik egokienaren hautaketak eskatzen duen moduan.
4. Administrazio eskudunak alde aurretik egitasmoaren berri izan edo berau onesten duenik ez dago erasota eta dokumentatuta egon behar du, izan ere, esparru jakin batean jarduteko erabakiaren zuzentasuna baloratzeko oinarritzko euskarri baita.
5. Ez dago SPILUR-ek erositako lursailen tasaziorik, ez eta lursailean arboladi eta bestelako izakinen kontzeptuan ordaindutako kalte-ordainik gehienetan ere. Garatu beharreko egitasmoa aztertzen duen bideragarritasun azterlanak ez du zehazki lursailaren tasazioa barne hartzen, baizik eta, gehienez ere, lurzoriaren hondar balioa behin salmenta prezioa aurreikusi dela, SPILUR-ek arrazoizko iritzitakoa eta urbanizazio eta eraikitze kostuak balioetsita. Azterlan honetan ez da erantsi merkatuko prezioei dagokien analisia eta hori ezinbestekoa da SPILUR-en jardueraren zuzentasuna kalifikatzeko, sozietatearen helburuari jarraiki.



6. Administrazio-kontseiluak 2008ko abenduaren 16an erabaki zuen aurrerantzean kontseilu horren eskumen eskusibo izango zirela lursailen erosketan inbertsioei buruzko erabakiak, prezioak ezartzea eta finantza baldintzen gaineko erabakiak hartzea. Ordea, 2009ko abendura arte ez dira lehenengo erosketak-erabakiak onetsiko. Aztertutako aldian egindako erosketetarik bakar bat ere ez du alde aurretik Administrazio-kontseiluak onetsi, nahiz garrantzitsuak izan.

Nolanahi den ere, aurrez beste atal batzuei emandako ahalak formalki baliogabetu ez direnez gero, horiek esparru berean jarduteko gaitasunari eusten diote.

Jarduera esparruak eta erosi beharreko lursailak hautatzeko erabilitako prozeduraren eta ordaindutako prezioak zehazteko baliatutako prozeduraren gaineko informazio ezak ez du bermatzen SPRILUR-ek 2006-2009 aldian lursailen erosketan eraginkortasun, objektibotasun eta ekonomiaren printzipioak bete dituenik.

II.2 AZTERTUTAKO EROSKETEN GAINEKO ONDORIOAK

10 poligono, erosketen 16 espediente eta kalte-ordainen 8 espediente aztertu ditugu (ikus III.3 eta III.4) eta honako ondorio hauek eskuratu ditugu:

1. Santurtziko Serantes poligonoan egindako erosketak salaketa-gai izan dira; salaketa SPRILUR-ek aurkeztu du 2010eko uztailaren 5ean Erandioko Ertzaintzaren Polizia-etxean, ustez ondasunak bidegabe erabiltzearen delitu izan baitaitezke.

Salaketaren muinak dio erosketak oso garestiak izan direla urbanizagarriak ez diren lursailak direlako eta birsailkapen aukera oso zalantzazkoa dutelako eta gainera, ordainketa modua oso bitxia izan dela, prezioaren zati bat eramaileari txekearekin ordaindu baita.

Bilboko 8 zk.ko Instrukzioko Epaitegiaren 2010eko irailaren 10eko auto bitartez, aipatutako jarduerak abiarazi eta erregistratzea erabakitzen da, ondasunak bidegabe erabiltzearen delituagatik alde aurreko eginbide modura; horren berri eman zitzaion Fiskaltzari eta inputatuei jakinarazi eta hainbat jarduketa egiteko erabakia hartu zen, gaur egun abian direnak.

2. Santurtziko Serantes, Elgoibarko San Antolin eta Gabiriako Altube Azpi poligonoak ez dira urbanistikoki garatu eta ez da horien garapena aurreikusi txosten hau idatzi dugun datan; honenbestez, ia osotasunean landa-lur sailkapena dute lur horiek.

SPRILUR-ek 2010eko ekitaldiaren urteko kontuetan, hurrenez hurren, 3 milioi euroko, 1 milioi euroko eta 624.544 euroko zuzkidurak erregistratu ditu, erosketak-balioaren eta landa-lur modura emandako tasazio balioaren arteko aldeari dagozkionak; horiek guztiak 2011ko urtarrilean eta otsailean kalkulatu ziren.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

3. Kokalekuaren egokitasuna zehazteko arrazoiak dagozkion bideragarritasun azterlanetan euskarrituak daude, nahiz eta SPRILUR-eko inongo atalek izenpetutako ondorioz batere ez dagoen erasota. Hautatutako poligonoa EAEn dauden balizko beste aukera batzuen aldean aukerarik onena dela erakutsiko duen euskarririk batere ez dago.

Eibarko Matsaria poligonoan ez da bideragarritasun azterlanik egin; jarduera Eibarko Udalarekin 2007ko otsailaren 9an izenpetutako hirigintzako hitzarmen baten ondorio da. Gabiriako Altube Azpiren kasuan, bideragarritasun azterlana aldez aurreko agiria da eta bertan garapenerako aldeko eta aurkako arrazoiak jasotzen dira; Administrazio eta Sozietate Publikoek osatzen duten Jarduerak Koordinatzeko Batzorde Tekniko batek hartzen ditu erabakiak.

4. Eibarren Matsaria poligonoan lurzorua balioztatzen duen udal txostena dago; aztertutako gainerako erosketetan, ordea, ez dago erositako lursailak tasatzeko txostenik.

Aztertutako gainerako poligonoei dagokienez, bideragarritasun txostenak lurzoruaren hondar-balioa zehazten du, Gabirian Altube-Azpi eta Ezkio-Itsason Santa Lutzi poligonoetan izan ezik. Ordea, SPRILUR-ek ez du kalkulatu prezio handiagoan egindako erosketak duen eragina. Kasu bakar batean ere ez da erantsi erosketak egin diren datan merkatuko prezioei dagokien analisisa eta hori ezinbestekoa da SPRILUR-en jardueraren zuzentasuna kalifikatzeko, sozietatearen helburuari jarraiki.

Gainera, Irungo Araso poligonoan, SPRILUR-ek 2007ko martxoan bi sozietateri erositako lursailak, 47,71 euro/ m²-ko prezioan eta guztira 12 milioi euroan, aldez aurretik sozietate hauek batez bestean 39,18 euro/ m²-ko prezioan erosi zituzten, Irungo Jabetza Erregistroak eskuratutako informazioaren arabera. SPRILUR-ek lursailen prezioaren zati bat, 7 milioi euro, poligono berean urbanizatutako lursailen bidez ordaintzen du, horien baloraziorik batere euskarritu gabe.

5. Guztira milioi bat euroko zenbatekoarekin aztertutako 5 kalte-ordainetan ez dago eraginpeko elementuen baloraziorik. Guztira 573.024 euroko zenbatekoarekin aztertutako 3 kalte-ordainetan, jabeak dagokion txostena aurkeztu du eta SPRILUR-ek ez du egiaztatu. Balorazio hauek espedientean jaso behar lirateke, izan ere, ordaindutako azken prezioan eragin zuzena baitute eta ezin dira bideragarritasun-azterlanetik bereizi.



III. ATAL ARGIGARRIAK

III.1 LURSAILAK EROSTeko PROZESUA

Ondotik, sozietateak praktikan gauzatu duen lursailen erosketa prozesua azalduko dugu, kokalekua hautatzen duen unetik harik eta erosketa egiten duen arte.

Kokalekua hautatzea

Sozietateak aukera ezberdinak aztertzeko egindako jarduerak ez dira euskarritzen, ez eta jarduera eremuaren ondoko hautaketa ere. Kokalekua egoki hautatzeko lursailen azterketa egin beharko litzateke, jarduera ekonomikoen garapenari ekiteko gai liratekeenak bereizik, bai berroneratzea beharrezko duten industri lur zaharrak direlako, bai ordura arte garatu ez diren sailkatutako esparruak direlako, edota bai sailkatu gabeko lurak direlako. Hori guztia, 2006an onetsitako Plan Estrategikoari jarraiki, lurzoru eta industri eraikinen erreserba iraunkorrei eusteko helburua izanik eta demanda handiko gunetan lurzoruaren prezioa arautzeko ekintzak sustatu eta bideratzeko, hartara lurzoruaren espekulazioa saihestearren.

Behin jarduera eremua erabaki ondoren, area edo poligono horren bideragarritasuna aztertuko duen bideragarritasun-azterlana egingo da. Alabaina, ez da alde aurreko erosketa planik egiten eta ez da bideragarritasun azterlana egiteko kokaleku horiek hautatzeko izan diren arrazoiak eta prozesua dokumentatzen eta honenbestez, aukera ezberdinen balorazioa ez da euskarritzen. Berebat, bideragarritasun azterlanean ere ez dira jasotzen esparru jakin batean jarduteko azken erabakian erabakigarriak izan diren faktoreak zein diren.

2007ko urte hasieran gunearen datu-basea eraiki eta informazio geografikoa emango zuen sistema bat diseinatu, garatu eta ezartzeko proiektua esleitu zen; behin lan hau amaitua zela, 2008ko irailean, EAEren azpi-area funtzional multzoan jarduera ekonomikoetarako lurren zerrenda eta hirigintza-sustapenerako fitxak (aldez aurreko proposamenak eta bideragarritasun azterketak) egiteko laguntza teknikoa esleitu zen. Horren ondorioz, adierazitako lanak behin amaituak zirela, lau urteko aldi garatzeko aurreikusitako zirenak, lursailak erosteko espedienteek enpresa esleipendunak egindako txostena barne hartu behar zuten; txostenak jarduteko aukera ezberdinak eta dagokion bideragarritasun azterketa jaso duten lursailen gaineko hautaketa-aukerak barne hartu behar zituzkeen. Behin azterlan hauek eskuratu ondoren, SPRILUR-ek erabakiko du dagokion esparruan erosketarekin aurrera egin edo ez.

Hirigintzako eskumenak dituzten administrazioekiko lankidetzak

Industri lurren sorrera hirigintzako antolamenduaren baitakoa den suposamenduetan, lursailak sailkatu gabe daudelako, SPRILUR-ek eskumena duten tokiko erakundeekin kolaboratzen du lursailaren dagokion sailkapena bideratzeko; egiteko honetan barne hartzen dira hirigintza antolamenduko egitasmoak lantzeko egitekoak. Maiz sarritan lankidetzak hau hirigintzako hitzarmenak izenpetzean islatzen da.



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Nolanahi den ere, erabakiak hartu aurretik proiektuaren berri izaten dute eta hori erabakigarria da lursailak erosteko erabakia hartzeko, izan ere, jarduera gauzatzeko probabilitatea zehaztuko duen elementua baita. Administrazio eskudunak alde aurretik egitasmoaren berri izan edo berau onesten duenik ez dago erasota eta dokumentatuta egon behar du, izan ere, esparru jakin batean jarduteko erabakiaren zuzentasuna baloratzeko oinarritzko euskarri baita.

Lursailen erosketa

Behin kokalekua hautatu ondoren, eraginpeko lursail guztiak zerrendatzen dira, bideragarritasun txostenean aurreikusi direnak. Hautatutako lursail gehienak ez urbanizagarri modura daude sailkatuak, eraikitzeko egokiak diren lursailak urriak eta garestiak baitira; horrek indartu egiten du eragiketa, baina prezio merkea eskuratzeko aukera zailduko luke eta horixe da, hain zuzen ere, SPRILUR-en helburu nagusia.

Bideragarritasun azterlanak ez du zehazki lursailaren tasazioa barne hartzen, baizik eta, gehienez ere, lurzoruaren hondar balioa behin salmenta prezioa aurreikusi dela, SPRILUR-ek arrazoizko iritzitakoa eta urbanizazio eta eraikitze kostuak balioetsita. Azterlan honetan ez da erantsi merkatuko prezioei dagokien analisia eta hori ezinbestekoa da SPRILUR-en jardueraren zuzentasuna kalifikatzeko, sozietatearen helburuari jarraiki.

Segidan, poligonoko lursailen jabe guztiekin lursailak erosteko harremanetan jarriko dira. Ordaintzen den prezioa jabeekin gauzatutako negoziazioaren ondorio da; egiteko horretan, maiz SPRILUR-ek abokatuen bulegoetako laguntza jasotzen du. Oro har, erosketa zein erabakiak lursailak urbanizagarri sailkatu aurretik gauzatzen dira eta ordaindutako prezioek lursail horiek landa-lur modura duten balioa gainditzen dute.

Jabetza nahitaez kentzea kasu gutxitan erabili ohi da, udalek baitute horretarako eskumena eta errezeloak izaten baitituzte. Gainera, gogoan izan behar da jabetza kentzeko lurzoruak jada sailkatua eta kalifikatua behar duela egon eta onetsiak plan partziala eta urbanizatzeko jarduera-programa. Bestalde, errekurtsio judizialen kasuan, eragiketa luzatu egiten da denboran eta urtetan ziurgabetasun egoera sortzen da; gainera, arriskua dago azkenean ebatzen den epaiak negoziaketa bitartez lor daitekeen prezioa baino altuagoa finkatzea.

Jabeekin akordioa lortuta landa lurak erosteak osotasunezko jarduera prezio merkeagoan lortzea bideratu dezake; nolanahi ere, erosketa abiarazteko erabakia eta gainerako jarduerak dagokion bideragarritasun txosteneko prezioen egokieran euskarrituak egongo dira. Hala eta guztiz ere, eragiketa ez gauzatzeko arriskua ere badu berekin, batik bat hirigintzako baldintzatzaileengatik eta orduan lursaila lur-erretserba modura geldituko da; horrek eskatzen du galeraren arriskuak balio-neurtzeko espedientearen lursailen gaineko tasazioa jasotzea, eragiketa gauzatuko ez den kasuetarako.



Poligono berean jabe ezberdinei ordaindutako prezioak ia kasu guztietan berdinak direla ikusi dugu; hori SPRILUR-en beraren politikaren ondorio da, berdingarri diren egoeretan tratamendu berdintzailea eman nahi izatekoa, alegia. Guztiarekin ere, negoziazioak bereizten ditu baldintzak eta egiaztatu ahal izan dugu zenbait finantza-erakundek, enpresa garrantzitsuk edo berariazko inguruabarrak elkartzen zaizkien lursailtako jabek prezio altuagoak lortzen dituztela, negoziatzeko duten gaitasun handiagoaren ondorioz. Lursailaren metro karratuko hitzartutako prezioari kalte-ordainak gehitu behar zaizkionean, lursailean arboladia eta bestelako izakinak daudelako, zenbaitetan horien gaineko balorazio-txostenik izan gabe ordaintzen dira eta tasazio edo saltzaileek egindako eskaeren bestelako kasu batzuetan, SPRILUR-ek horiek batere balio-neurtu edo alderatu gabe. Balorazio hauek espedientean jaso behar lirateke, izan ere, ordaindutako azken prezioan eragin zuzena baitute eta ezin dira bideragarritasun-azterlanetik bereizi. Modu berean, zenbaitetan lursailen sailkapenera meneratutako erosketak lortzen dira, hartu beharreko arriskua mugatzen dutenak; beste batzuetan lasaitasun finantzarioa izatea bideratzen duten salerosketako konpromisoak izenpetzen dira eta baita, erosketak aukerak ere.

Erabakiak gauzatzea

Erosketak onesteari buruzko erabakiak ez ezik, prezioak eta gainerako finantza baldintzak finkatzea, ez daude agiri bidez euskarrituak. Merkataritzako Zuzendariak eta Zuzendari Juridikoak izenpetutako kontratu pribatu eta eskritura publikoak daude jasoak eta horiek behar hainbateko ahalmena dutela egiaztatu dugu.

Bai 2008an gauzatutako auditoria operatiboan, bai SPRILUR-i egindako gomendioen txostenean eta bai 2006an onetsitako Plan Estrategikoan ere, guztietan erosketak prozesuak prozedura bati jarraiki gauzatzeko beharraz ohartarazten da eta Administrazio Kontseiluak izan behar duela lursailak erosteko erabakiak hartuko dituen.

2008an Zuzendaritza Batzordeko bileren akta jasotzen hasiko dira eta horietan lursailen erosketari buruzko auziak eztabaidatu eta erabakitzen direla egiazta daiteke. Aktak egiten hasi aurretik programa informatiko bat erabili ohi zutela jakinarazi digute; bertan arduradunei ematen zitzaizkien ardurak eta hartzen ziren erabakiak jasotzen zituzten.

Administrazio-kontseiluak 2008ko abenduaren 16an erabaki zuen aurrerantzean kontseilu horren eskumen eskusibo izango zirela lursailen erosketan inbertsioei buruzko erabakiak, prezioak ezartzea eta finantza baldintzen gaineko erabakiak hartzea. Ordea, 2009ko uztailan izendatuko da Zuzendari Nagusi berria eta Merkataritza Zuzendariari eta Zuzendari Juridikoari aitortutako agintea baliogabe uztea onartuko. Alabaina, agintea baliogabe uzteak Merkataritza Erregistroan izen-ematea gauzatzen denetik aurrera eragingo ditu ondorioak. Txosten hau idatzi dugunean, oraindik baliogabetzeak erregistratu gabe daudela egiaztatu dugu. Kontseiluko Lehendakariari dagokio hartutako erabakiak egikaritzea eta ez dago hori ez egin izateko arrazoien euskarririk. Honenbestez, hartutako erabakia urratu duela SPRILUR-eko Lehendakariak ikusi dugu, erabaki jakin batzuetarako eskumen eskusiboa Administrazio Kontseiluari eman baitio eta esparru berean beste organo batzuek jardutea bideratzen zuten ahalei bere horretan eustea uzten zen bitartean.

2008ko abenduaren 16an Administrazio Kontseiluak berretsi egiten du sozietateari agindu zaiola agiri bidez euskarritutako barne kontrol sistema ezartzeko eta Administrazio Kontseiluak inbertsio-erabakiak hartu ahal izateko bideragarritasun txostenak mamitzeko; baita iraupen luzeko egitasmoetan diruaren balioa aintzat hartzea bideratuko duen sistematika ezartzeko ere. Jarduera hauek guztiak ez dira garatu.

III.2 LURZORU EROSKETAK 2006-TIK 2009-RA BITARTEKO ALDIAN

SPRILUR-ek erositako lursailak izakinen kontuan daude jasoak eta horiek urbanizatzen egindako lanak ere barne hartzen ditu; baita, kasua denean, poligonoetan eraikitako eraikinen kostua ere. Izakinen kontuak salmentara emandako poligonoen kostu guztiak jasotzen ditu, nahiz horiek egiteko epea urtebetetik gorakoa izan daitekeen.

Hona hemen fiskalizazio-gai izan den aldian izakinek izan dituzten mugimenduak, auditatu diren urteko kontuen arabera:

KONTZEPTUA	Euroak milakotan				
	2006	2007	2008	2009	ALDIA GUZTIRA
SALDOA URTARRILAREN 1-EAN	79.325	75.252	100.888	113.848	79.325
Urbanizatutako lursailen eta eraikinen erosketa	-	2.226	3.696	2.981	8.903
Lursailen erosketak	10.646	37.762	12.994	6.612	68.014
Hirugarrenek egindako obra eta zerbitzuak	18.336	11.120	14.782	15.902	60.140
Finantza gastuak aktibora gehitzea.....	-	-	767	462	1.229
ALTAK GUZTIRA	28.982	51.108	32.239	25.957	138.286
ESKUALDAKETAK	-	(158)	-	-	(158)
EGUNERATZEAK	-	-	(787)	-	(787)
BAJAK (SALMENTEN KOSTUA).....	(33.055)	(25.314)	(18.492)	(20.003)	(96.864)
SALDOA ABENDUAREN 31-N	75.252	100.888	113.848	119.802	119.802
ZUZKIDURA URTARRILAREN 1-EAN.....	(5.243)	(858)	(375)	(433)	(5.243)
IZAKINEN ZUZKIDUREN BARIAZIOA.....	4.385	483	(58)	262	5.072
ZUZKIDURA ABENDUAREN 31-N.....	(858)	(375)	(433)	(171)	(171)
IZAKINEN SALDO GARBIA ABENDUAREN 31-N	74.394	100.513	113.415	119.631	119.631



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Lursailen erosketak jabeen lursailak erosterakoan egindako kostuei dagozkie; horietan jasotzen dira berebat horietan egon daitezkeen etxebizitzengatik edo beste kontzeptu batzuegatiko kalte-ordainak eta erosketak gauzatzeko beharrezko diren beste gastu batzuk (eskritura, erregistroa, e.a.). Hona hemen urteen arabera banakatzea:

Euroak milakotan			
URTEA	JABEARI EROSTEA BESTELAKO	GASTUAK (*)	GUZTIRA
2006.....	10.580	66	10.646
2007.....	38.911	151	39.062
2008.....	12.848	147	12.995
2009.....	4.269	120	4.389
GUZTIRA	66.608	484	67.092

(*) Aztertzeko adierazgarriak ez diren banakako kopuruak

Kontularitzako erregistroa honakoa izan da:

Euroak milakotan	
Lursailen erosketak	68.014
Lursailen erosketetan oker jasotako bulego-pabiloen erosketak	(2.300)
"Hirugarrenek egindako obra eta zerbitzuak" en erregistratutako lursailen trukea ..	1.300
"Lursailen erosketak" n ordainduz aplikatutako aurreko ekitaldietako zuzkidura	78
GUZTIRA	67.092



Hona hemen 2006tik 2009ra bitarteko aldian jabeei egin zaizkien lursail-erosketak poligonoka:

Herria	Poligonoa	Lursailaren kostua	kalte-ordaina	Zenbatekoa guztira	Euroak milakotan	
					Metro ²	Prezioa €/m ²
KANPEZU	AIU 62.	984	42	1.026	147.265	6,68
EZKIO ITXASO	SANTA LUTZI.....	5.531	450	5.981	141.721	39,03
IRUN	ARASO.....	12.530	0	12.530	263.149	47,62
ORTUELLA	BALLONTI II.	2.659	0	2.659	41.184	64,57
ARTEA	BILDOSOLA	87	0	87	9.338	9,30
GABIRIA	ALTUBE AZPI.....	647	0	647	26.973	24,00
LANTARON	GAS NATURAL	1.051	263	1.314	87.592	12,00
MALLABIA	GOITONDO BEHEKO LAU.....	268	0	268	6.125	43,68
BERGARA	LARRAMENDI.....	7.283	814	8.097	306.318	23,78
AZPEITIA	LARRIN.....	8.678	624	9.302	181.043	47,94
LEGUTIO	LLADIE.	7.653	813	8.466	352.017	21,74
EIBAR	MATSARIA.	5.042	0	5.042	8.403	600,00
MUSKIZ	MINA PETRONILA.....	54	0	54	9.025	6,01
ELGOIBAR	SAN ANTOLIN.	1.255	0	1.255	53.282	23,55
SANTURTZI	SERANTES.....	4.357	0	4.357	123.241	35,35
ORMAIZTEGI	TELLERI ARTE	3.393	77	3.470	71.947	47,16
GASTEIZ	VIAP.....	2.053	0	2.053	605.424	3,39
POLIGONOAK GUZTIRA		63.525	3.083	66.608	2.434.047	26,10

Finantzaketa

2006tik 2009ra bitarteko aldian lursail erosketak SPRILUR-eko diru-funts orokorrekin finantzatzen dira, honako salbuespen hauekin:

- SPRILUR-ek eta SPTCk (lehenago SPRI, S.A. izenekoa) lankidetzeta hitzarmena izenpetu zuten 2008ko urriaren 1ean eta horren indarrez, SPTCk SPRILUR-i 7 milioi euroko itzultzeko aurrerakin bat eman zion, SPRILUR-ek Ezkio-Itsaso eta Gabirian erosi zuen erreserbarako erabiltzeko lurzorua erosteko finantzatzeko. SPRILUR-ek kopuru hori itzuliko du poligonoen multzoan saldutako azalerak egiten duen ehunekoaren arabera, salmentei 2014ko ekitaldian ekingo zaiela balioetsita. Kostuaren eta eskuratutako sarrera garbien artean kasua balitz izan litekeen aldeak izaera ez itzulgarria hartuko du beti ere jabetzaren transferentziak inguruan daudenekiko lehiakortasunezko baldintzetan gauzatu badira.
- 2001eko ekitaldian Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak SPRILUR-i 38 milioi euroko itzultzeko aurrerakinak ematea erabaki zuen; aurrerakin horien helburua gune ahuletan enpresa proiektuak garatzea da (Euskadi 2000 Hiru Pasaiako Badian eta Ezkerraldean); horien artean zegoen Irungo Araso poligonoa. Ordainketa diruzaintzako beharren arabera gauzatu zen, oso-osorik ekitaldi itxieran ordaindu zela. SPRILUR-ek aurrerakinak itzultzen 2009ko ekitaldian amaitu du.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Izakinak

2008ko ekitalditik aurrera SPRILUR-ek izakinen kontuak bereizten ditu poligonoek duten aurrerapen mailaren arabera. Era honetara, urbanizazio lanak hasi ez dituzten poligonoetan egindako gastu guztiak “lursailak eta orubeak” atalean barne hartzen dira; behin abian direla “abian dauden sustapenak” atalera aldatzen dira eta amaitu ondoren “amaitutako eraikin eta poligonoak” atalean barne hartzen dira. Hona hemen poligonoen araberako xehapena 2008 eta 2009ko ekitaldietako abenduaren 31n:

	2008.12.31	2009.12.31
LURSAILAK ETA ORUBEAK		
Elorrio.....	4.097	4.097
Muzkiz –Petronila Meatzea	1.472	1.472
Lantaron (2. Atala).....	950	980
Ormaiztegi (Telleri-Arte).....	3.538	3.733
San Antolin (Elgoibar)	1.321	1.322
Larrin.....	8.094	9.713
Ballonti (Ortuella).....	2.404	3.285
Legutio	7.146	8.599
Santurtzi.....	4.371	4.375
VIAP Gasteizko Aireportua.....	2.290	2.404
Ezkio-Itsaso.....	6.120	6.127
Gabiria.....	682	682
Santikuritze Kanpezu	783	1.130
Aretxabaleta	0	2.309
Beste batzuk.....	132	284
GIS Egitasmoa.....	0	244
Bideragarritasun azterketak.....	326	421
LURSAILAK ETA ORUBEAK GUZTIRA	43.726	51.177
ABIAN DAUDEN SUSTAPENAK		
Araso-Irun.....	17.795	9.257
Larramendi	16.161	21.227
Matsaria	5.501	9.987
ABIAN DAUDEN SUSTAPENAK	39.457	40.471
AMAITUTAKO ERAIKIN ETA POLIGONOAK		
Arroa-Bekoa (Zestoa)	1.568	2.209
Axpe-Erandio	1.193	2.424
Goitondo-Mallabia.....	4.827	2.112
Lintzirin-Oiartzun	181	182
Egiburu-Errearteria.....	4.821	3.953
Agurain	253	253
Portugalete.....	9.361	9.503
Artea	3.480	2.803
Epele-Hernani	3.334	3.329
Lantaron (1. Atala).....	1.214	1.215
AMAITUTAKO ERAIKIN ETA POLIGONOAK GUZTIRA	30.232	27.983
IZAKINAK GUZTIRA	113.415	119.631

Balio-galeragatiko zuzkidura

Izakinen balio-galeragatiko zuzkidurak kostuaren eta egiteko balioetsitako balioaren arteko aldea jasotzen du, azken hau txikiagoa denean. Hona hemen fiskalizatutako aldian izakinen balio-galeragatiko zuzkidura poligonoen arabera:

	Euroak milakotan			
	2006	2007	2008	2009
Azitain – 3. F	125	-	-	-
Hernani	385	150	150	171
Mendaro II.....	281	201	-	-
Mundaka.....	66	25	-	-
Araso.....	-	-	284	-
GUZTIRA	857	376	434	171

Fiskalizatutako aldian lurzoruaren erreserba modura erabiltzeko erositako lursailentzat ez zen balio-galerarik izatea balioetsi, txertatuko zitzaizkien poligonoen balioa kostua baino handiagoa izango zela espero baitzen. Alabaina, 2010eko aldian, SPRILUR-ek urteko kontuetan lurzoru hauentzako balio-galeragatiko zuzkidura erregistratu du; balio-galera kalkulatu du 2011ko urtarril eta otsailean sailkapenaren arabera egindako tasazio-balioaren (landa lurrak, Elgoibarko 1.621 m² izan ezik, hiri izaerakoak direnak) eta erosketa balioaren arteko alde modura. 2010eko abenduaren 31n kontzeptu honen izenean egindako zuzkidura poligonoen arabera honakoa da:

Euroak milakotan		
Poligonoa	Udalerría	
Serantes	Santurtzi	3.103
San Antolin	Elgoibar	1.061
Altube Azpi	Gabiria.....	625
GUZTIRA		4.789



III.3 AZTERTUTAKO POLIGONOAK

SPRILUR-ek 2006-2009 aldian guztira 67 milioi euroko lursail erosketak egin ditu 17 jardute-esparrutan; horietatik 10 areatan egindako jarduerak aztertu ditugu, zeinetan 56 milioi euroko lursailak erosi eta 3 milioi euroko kalte-ordainak ordaindu diren:

							Euroak milakotan
Herria	Poligonoa	Zenbatekoa guztira	kalte ordaina	Lur-zoruaren zenbatekoa	Metro ²	Datak	Prezioa €/m ²
Urban. gabeko lurzoru erosk.		54.105	2.778	51.327	1.519.691		33,76
Legutio	Lladie.....	8.466	813	7.653	352.017	06.12.28tik 09.12.28ra	21,74
Santurtzi	Serantes.....	4.357	0	4.357	123.241	07.06.22tik 07.09.19ra	35,35
Azpeitia	Larrin.....	9.302	624	8.678	181.043	07.05.15etik 09.01.14ra	47,94
Bergara	Larramendi.....	8.097	814	7.283	306.318	08.05.07tik 07.12.21era	23,78
Elgoibar	San Antolin.....	1.255	0	1.255	53.282	07.08.06	23,55
Ezkio-Itsaso	Santa Lutzi.....	5.981	450	5.531	141.721	06.12.29tik 07.06.08ra	39,03
Gabiria	Altube Azpi.....	647	0	647	26.973	27.12.06	24,00
Irun	Araso.....	12.530	0	12.530	263.149	07.03.26tik 08.05.08ra	47,62
Ormaiztegi	Telleri Arte.....	3.470	77	3.393	71.947	06.06.07tik 09.03.12ra	47,16
Urbanizatutako lurzoru erosketak		5.042	0	5.042	8.403		600,00
Eibar	Matsaria.....	5.042	0	5.042	8.403	28.12.08	600,00
GUZTIRA		59.147	2.778	56.369	1.528.094		36,88

III.3.1 LLADIE-KO POLIGONOA (LEGUTIO)

2004ko urriaren 10ean SPRILUR-ek Legutioko udalarekin hitzarmena izenpetu zuen “Lladieko industri poligonoa” izeneko esparruaren hirigintzako balizko garapen eta kudeaketaren azterketa egiteko; jardute horren helburua aribide ekonomikoetarako lurzoruaren sustapen publikoa bideratzea zen. Lehenengo jardute modura, aldeek bideragarritasunaren azterketa mamitzeko beharra adostu zuten (hirigintzako, tekniko eta ekonomiko).

Azterlan hau 2005eko urrian SPRILUR-ek kontratatutako enpresa batek egin zuen. Lurzoroa ez urbanizagarri izaerarekin dago sailkatua eta 523.541 m²-ko azalera du. Bideragarritasun azterlanak 515 euro/ m²-ko salmenta balioa aitortzen dio eta hondar-balioa 18,32 euro/ m²-koa da.

Legutioko udalerrria Araba Erdialdeko eremu funtzionalean dago jasoa. Eremu funtzional honi dagokionez, Lurraldearen Antolamendurako Zuzentarauek ez dituzte erabaki zehatzak ematen jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren politikari dagokionez eta Lurraldeko Plan Partzialen garapenera (LPP) bidaltzen dute. Araba Erdialdeko LPP 2004ko abenduaren 28an onetsi zuten behin-betiko eta bertan ingurua “lehentasunezko eraldaketa prozesu” eta “jarduera ekonomikoetarako gunee berri” modura definitzen da.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Poligono honetako lehenengo lurzoru erosketa 2006ko abenduan egingo da eta azkena 2009ko abenduan. Lurzoru guztiaren % 67a 21,74 euro/ m²-ko prezioan erosi da. Guztira 57.545 m²-ko jabea zen finantza-erakunde bati 25,59 euro/ m²-ko ordaindu zaizkio, 2007ko martxoan egindako tasazio baten ondorioz; tasazioa Espainiako Bankuaren Tasazio Elkartearen Erregistro Berezian erregistratutako sozietate batek egin zuen eta honek 25,79 euroan/ m² balioztatzen du eta gainerakoa, 21 euroan/ m². 2007ko maiatzean 37.655 m²-ko lursail baten jabe zen batekin lursailak erosi eta saltzeko aldebiko promesa jasotzen zuen kontratua izenpetu zen, 7 urte arteko eperako, 21 euro/ m²-ko prezioan, KPIrekin gaurkotzekoa; horretarako, beharrezkoa zen jabetza kentzeko espedientea abiarazteko administrazio eskudunak erabakia ebaztea, hartara alde-bietako edozeinek lursailaren eskualdaketa eskritura publikoan gauzatzea exijitu ahal izan zezan.

Jabeekin prezioak negoziatu aurrean, bideragarritasuneko azterlanean jasotako datuen arabera, lursailaren balioan lurren erosketa prezioaren igoeraren inpaktua aztertu zen. Ez dira dokumentatzen industria-pabiloien merkatuko prezioak, baina finantza-erakundeak aurkeztutako tasazioak eta 2007ko urtarrileko merkatuko azterlanek eta inguruko guneetan finkatutako balio justuek ematen dituzten datuen arabera, lursailen hondar-balioa ordaindutako prezioa baino handiagoa izan da.

Txosten hau idatzi dugun datan lursailen kalifikazioak ez urbanizagarria izaten jarraitzen du. 2011ko apirilaren 19an Legutioko Udalaren Osokoak hasiera batean Legutio eta Arrazua-Ubarrudiako udalek SPRILUR-ekin izenpetutako hirigintzako hitzarmena onetsi du, inguru honen hirigintzako garapen eta kudeaketa gauzatzeko; hitzarmenaren helburua lursailen gaineko kalifikazioa eta jarduera da, sustapen edo herritarren intereseko jarduera ekonomikoak abiarazteko. Hitzarmenari alegaziorik jarri ez zaionez gero, behin-betiko onetsi da.

III.3.2 SERANTESKO POLIGONOA (SANTURTZI)

1993ko urrian, Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkartea, A.B. (ILUSGE, S.A.) – Industria Lurra Sustatu eta Kudeatzeko Sozietatea (PROGESIN, S.A.), egungo SPRILUR, S.A. ren aginduz Ugaldebietako autobiaaren alde bietara –Bilboko Porturako eta San Fuenteserako sarbidearen lotunearen artean- kokatua dagoen industria gune baten bideragarritasuna aztertzea xede duen azterlana egin zen; azterlanari Santurtzi, Ortuella eta Abanto Zierbenako Industria Sektorearen Bideragarritasunaren Azterlana izena eman zitzaion.

Jarduera-eremuaren zabala aintzat hartuta, lursailak Santurtzi, Ortuella eta Abanto Zierbenako udalerriak eta autobia osatzen duen bereizketa fisikoa besarkatzen ditu, azterlanak bi sektore bereiztea proposatzen du, 1. Sektorea eta 2. Sektorea, horietako bakoitzak autobiaaren alde banatako esparrua hartzen duela.



Azterlanak ondorioztatu zuen esparru horretan bideragarria zela industria-ezarpena gauzatzea eta aztertutako esparru osoari azalera larregikoa iritziz gero, aproposagoa zela 2. Sektorea urbanizatzea, izan ere, 1. Sektorea hiri-eragin txikiagoko inguruan baitzegoen. Honi dagokionez, faseetan egindako programazioak obraren iraupena 10 urtekoa izatea aurreikusi zuen bi sektoreen osotasunerako; bada, lehenengo bosturtekoan 2. Sektorea garatuko zen eta bigarren bosturtekoan, berriz, 1. Sektorea. Berebat, inbertsio plana sozietatearen inbertsio-aurreikuspenetara egokitu zitekeela esaten zen, merkatuko demandaren arabera.

Santurtziko Udalak eskuratutako informazioaren arabera, Bilbo Metropolitarraren Lurralde Plan Partziala onesteko abiarazitako jendeari informazioa emateko epean, Udalak 2004ko urtarrilaren 30ean alegazioak aurkeztu zituen; alegazio horiek, besteak beste, Serantesko mendi-magalean dentsitate txikiko etxebizitzaren garapen berri bat barne hartzeari zegozkion, El Polvorín Egoitza-etxe Sektorearekiko mugan, lehentxeago garatutakoa. Honi dagokionez, horiek ebazteko txostenak, 2005eko irailaren 5ean idatzitakoak eta Bizkaiko Foru Aldundiaren Hirigintzako Zuzendari Orokorrak izenpetutakoak, ez zion egoki irizten aipatutako proposamena txertatzeari. Aipatutako txostenean eta Serantes mendiari dagokionez, Udaletik “Metropoli Parke izaera” emateko eskatzen zen. Honi dagokionez, ebazpenak ez zuen egokitzat jo definizio hori eta adierazi zuen mendiaren zati handi bat natura-balio handiko guneeetan barne hartua geratzen zela eta horregatik beharrezko irizten zaiola babesteari; halaber, mugaketa hauen bitartez mendia eredu naturalekiko zeinahi esku-hartze erasokorretatik babesten da eta soilik unean uneko jarduerak bideratzen dira, aisiarekin edo egungo gunearen hobekuntza naturalarekin lotutakoak.

2005eko urrian, SPRILUR-ek hala aginduta, Santurtzin Sektorearen Bideragarritasun Azterketa izeneko egingo da. Azterketak erreferentzia-gai duen sektorea, 1993an egindakoan 1. Sektorea izena eman zitzaionari dagokio, izan ere, 2. Sektorea SPRILUR-ez besteko eragile batzuek garatu dute. Honen arabera, azterlanak 1993an egin zen hura gaurkotzea du helburu, data horretan zeuden planeamenduak abiaburu hartuta 1. Sektorearen bideragarritasunaren birplanteamendua eginez. Sektore hau Serantesko mendi-magaletan kokatzen da.

Azterlanak jarduera eremuarekiko hirigintzako antolamenduaren aurreikuspenak besarkatzen ditu.

Jarduera Ekonomikoen Sektoreko Lurralde Planak jarduera logistikoa gauzatzeko hiru gune handi bereizten ditu; horietako batean aztergai den esparrua dago jasoa eta Santurtzi lehentasunezko interesa duen udalerrri modura kalifikatzen du; bada, jarduera ekonomikoak duten lurzoruen hirigintzako antolamendua, kudeaketa eta sustapen politika proposatzen du berarako, hala nola interes estrategikoa duten tokietan lurzoru berriaren eskaintza publikoa sortzea.



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Bilbo Metropolitarraren Lurralde Plan Partzialaren arabera, ia sektore osoa Serantes mendiaren “hutsarte naturalistikoaren” atal osagarri modura dago sailkatua. Lurraren antolamenduari bagagozkio eta jarduera ekonomikoekin lotutako jardueri dagokienez, Lurralde Plan Partzialak hedapen osoko esku-hartzeak proposatzen ditu, Eremu Funtzionalaren multzoak dituen beharrianak artatzen dituztenak eta ez du Santurtziko udalerrientzat jarduera ekonomikoak garatzeko inongo arearik proposatzen.

Bai Jarduera Ekonomikoen Sektoreko Lurralde Planak, bai Bilbo Metropolitarraren Lurralde Plan Partzialak ere, desoreka dagoela adierazi dute lanean ari den biztanleria aktiboaren eta dauden enplegu kopuruaren artean; egoera honen aurrean, Jarduera Ekonomikoen Planak proposatzen du plataforma logistikoak kokatzea bai Bilboko Kanpoaldeko Portuan, bai Serantesko mendi magalean ere.

Udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrek eraginpeko lursailak lurzoru ez urbanizagarri modura sailkatzen ditu.

Sektorea antolatzeko proposamenak bi aukera ematen ditu sektorearen garapenerako. A aukera 1993ko urrian egindako bideragarritasun azterketaren oinordeko da eta helburua antolamendua bertan proposatzen zen azterketa-esparru berrira egokitzea du; esparrua txikiagoa da Polvorín egoitza-etxeen sektorea garatu izanaren ondorioz; berebat, hura bezalako proposamen mardulak eragin zezakeen inpaktua paisaia muriztea ere helburu zuen. B aukerak berriz, topografiara egokitzapen handiagoa proposatzen du, eraikuntza malguagoa eta inpaktu bisual txikiagoa eragingo duena. Aukera biek ere, Parke Teknologikoaren tipologia barruan barne hartzen den eraikuntza-tipologia proposatzen dute, industriak ez ezik, zerbitzuak ere besarkatuko dituenak.

Bideragarritasun txostenak lurzoruaren metro karratuko hondar-balioa 10,98 euroan finkatzen du A aukerarentzat; eta 32,30 euroko balioa B aukerarentzat. Ez da kalkulatu prezio handiangoan erosteak duen eragina eta ez da industri pabiloien merkaturako azterketarik gauzatu.

Ondorio orokor modura -ingurumen-eraginaren balio-neurketaren emaitzak baldintzapeturik- azterlanak dio B aukerak, topografiari gehien egokitzen zaiona, azterlanean zehaztutako helburu eta irizpideak asebetetzen dituela, betiere adierazitako iritzi eta ezartzen diren konpentsazio-neurriak hartuta, hala nola, Serantes mendi-hegalerantz poligonoa inguratuko duen babes-marra ezartzea.

2007ko ekainaren 22an SPRILUR-ek 105.000 m² erosi ditu, 33,66 euro/m²-ko prezioan. Guztira, 3.534.509 euro ordaindu ditu eta horietatik 460.135 euro, eramaileari ordaintzeko txeke bidez ordaintzen dira. 2007ko irailaren 19an SPRILUR-ek lurren jabe batekin 18.241 m² 45,08 euro/m² -ko prezioan erosteko kontratuak izenpetu zituen, nahiz azkenean 16.641 m² ez ziren SPRILUR-en alde eskrituratu eta honenbestez, 2010eko azaroan kontratu hori baliogabetu eta jabeari kontura ordaindutako diru-zenbatekoa (333.897 euro) itzultzeko eskatzen zaion. Txosten hau idatzi dugun datan jabeak 200.000 euro itzuli ditu eta gainerako kopurua 2013ko martxoa baino lehenago itzuli behar du.



Erosketak kudeatzeko SPRILUR-ek lursaileri buruzko informazioa emango duen abokatu bulego bat kontratatu du eta hauek sektore barruan beste zazpi finka bereizi dituzte, hiru jabetari dagozkienak eta 14.959 m²-ko azalera osagarria dutenak; horien gaineko erosketa aukera dago, 45,07 euro/ m²-ko ordainduta.

2010eko uztailaren 5ean SPRILUR-ek salaketa aurkeztu zuen Erandioko Ertzaintzaren Komisaldegian, ustez ondasunak bidegabe erabiltzearen delitu izan daitezkeen egitate batzuegatik.

Salaketaren oinarria da SPRILUR-ek Serantesen egindako lursail erosketak oso garestiak izan direla, urbanizagarriak ez diren lursailak direla aintzat hartuta eta birsailkatzeko aukera oso zalantzarikoa dituztenak; gainera, ordainketa moldea guztiz apartekoa izan da, eramaileari txeki bidez ordaindu baita prezioaren zati bat.

Bilboko 8 zk.ko Instrukzioko Epaitegiaren 2010eko irailaren 10eko auto bitartez, aipatutako jarduerak abiarazi eta erregistratzea erabakitzen da, ondasunak bidegabe erabiltzearen delituagatik alde aurreko eginbide modura; horren berri eman zitzaion Fiskaltzari eta inputatuei jakinarazi eta hainbat jarduketa egiteko erabakia hartu zen, gaur egun abian direnak.

III.3.3 LARRINGO POLIGONOA (AZPEITIA)

Poligono honen bideragarritasun azterketa 2004ko urrian egin zen, Azpeitiko Udalaren aginduz eta ez zitzaion SPRILUR-en Sail Teknikoari onespina emateko aurkeztu. Urola-Kostako eremu funtzionaleko LPP (Lurralde Plan Partziala) (Azpeitia-Zarautz) administrazio-tramitean zegoen bideragarritasun azterketa egin zen datan eta behin-betiko 2006ko otsailaren 21ean onetsi zen; Plan honek Azpeitiko industri garapenaren hazkundera Azpeitia-Urrestilla korridorean zehar egitea aurreikusten du, aztergai diren lursailak dauden tokian; ez dago erasota korridore berean bestelako aukerarik aztertu denik.

Aztergai den eremua landa-lurrek eta lau eraikinek osatzen dute. Bideragarritasun azterketak lurraren kostua 18,03 euroan/ m² balioesten du eta urbanizatutako lurraren kostua, berriz, (lurraren prezioa, eskritura gastuak, zamak eta kalte-ordainak, urbanizazio lanak, e.a. barne hartuta), solairu estalgarriko 210,35 euroan/ m². Ez du pabiloia eraikitzeko kosturik barne hartzen, ez eta gune bateragarrietan pabiloien merkatuko prezioen azterketarik ere.

2005ean hitzarmen bat izenpetu zen Azpeitiko Udalarekin Larrinen Hirigintzako Artekaritza Arearen hirigintzako garapena bideratzeko.

2007ko apirilaren 19an behin betiko onetsi zen Arau Subsidiarioak berrikusteko espedientea, lurzorua urbanizagarri modura sailkatzen duena, eta hirigintzako aprobetxamenduaren garapen eta exekuzioa eta Plan Partziala, Udalak 2007ko maiatzaren 3an onartu zuena; honen ondorioz, jarduera sistematzat desjabetzea finkatu zen.

Alkatetzaren 2009ko otsailaren 19ko ebazpen bitartez, hasiera batean ekimen pribatuko Hirigintzako Jarduera Programa onetsi zen; honek Larringo industri lur urbanizagarrian barne hartutako jardueren garapena eta exekuzioa arautu eta antolatzen du; Larringo industri lurak 210.209,7 m²-ko azalera du eta desjabetze-eremua 186.396 m²-koa da.



Nahiz jarduera sistema desjabetzea izango dela erabaki, azkenean lursailak jabeekin adostu ondoren erosi ziren. 2007ko maiatzean ekin zitzaien erosketei; hori dela-eta, kudeaketa lanak bideratuko zituen abokatu bulego bat kontratatu zen, guztiak prezio berean, 48 euro/ m². 2009ko abenduaren 31n SPRILUR-ek eremuko lursail guztiak erosi ditu, bat izan ezik, 2010ean erosiko dena.

Gaur egun abian da Udalak hirigintza proiektuari onespena emateko prozesua.

III.3.4 LARRAMENDIKO POLIGONOA (BERGARA)

Bergarako Udalbatzak 2003ko irailaren 29an orduan indarrean zeuden Arau Subsidiarioak berrikusteko beharrezko ziren agiriak prestatzeko lanak esleitu zituen (haietan Larramendi lurzoru ez urbanizagarri modura zegoen sailkatua); Arau horiek Diputatuen Kontseiluak 1996ko apirilaren 16an onetsi zituen, jarduera ekonomikoetarako aurreikusitako lurzoruen zatirik handiena jorratua zegoela.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruari zegokionez, Arau Subsidiarioak Berrikusteko aukerak hausnartu eta aztertzeko prozesuan zehar, Udalak hainbat elkarrizketa abiarazi zituen SPRILUR-ekin, haiekin batera jarduera berriak sustatzeko aukera aztertu ahal izateko. Bergaran industri poligono berriak garatzeko 2005eko otsailean egindako bideragarritasun azterketak udalerriko bi gunere bereizten ditu aukera modura, Kukubaso-Ipiñarrikoa eta San Juango ingurua (balizko hiru aukerarekin: Aritzabaleta, Albisu eta Larramendi). Hainbat arrazoiren ondorioz (aprobetxamendu eskasa, urbanizazio kostu handiak, irispide arazoak konpontzeko zailtasunak, e.a.), gainerako kokalekuei ez zaie egoki irizten. Arrasate-Bergarako Eremu funtzionalaren LPPk (Deba Garaia), Eusko Jaurlaritzaren Kontseiluak 2005eko apirilaren 12an onetsitakoa, gunere hau Garapen Berrirako lehentasunezko gunere modura bereizten du.

Bideragarritasun azterketak 250.000 m² inguruko azalerarentzat lurzoru balioa 30 euro/m²-ko ematen du, eta solairu estalgarriko kostuaren balioespenean, berriz, 186,87 euro/ m²-koa. Ez du pabiloia eraikitzeko kosturik barne hartzen, ez eta gunere bateragarrietan pabiloien merkatuko prezioen azterketarik ere.

Bergarako Udalbatzak 2006ko abenduaren 18an behin-behinean Arau Subsidiarioen aldaketa onetsi zuen (2007ko maiatzaren 25ean behin-betiko); arau hauek lurzoru urbanizagarriko 289.232 m² industri erabilerarako edo jarduera ekonomikoetarako sailkatzen dituzte, Plan Partzial, Urbanizazio Proiektu eta Birpartzelatzeko Proiektuaren bitartez garatzekoak; jarduera sistema ekimen publikoa da.

2007ko maiatzaren 18an SPRILUR-ek eta Bergarako Udalak eremu honek garapen eta hirigintzako kudeaketa erabatekoa izateko hitzarmena izenpetu zuten.



2006ko ekitaldian SPRILUR-ek lursailak erosteari ekin zion, sei erosketa aukera izenpetuz 199.253 m² arteko azalerarentzat; erosketa 2006an gauzatuz gero, 23 euro/ m²-ko eta 24 euro/ m²-ko baldin eta erosketa 2007an gauzatuko bazen, SPRILUR-ek zeinahi unetan harik eta 2007ko abenduaren 31n iraungi arte, erosketa eskritura publikoan jasotzeko eskaria egin zezakeela. Aukerak izenpetzeko unean SPRILUR-ek prezio osoaren gainean % 3a ordaindu du, 160 mila euro, erosketa aukera gauzatu ezean galduko lukeena. 2007ko ekitaldian erosketa aukera guztiak gauzatu dira eta gainera SPRILUR-ek eremuan barne hartutako lursail guztiak erosi ditu, 24 euroan/ m².

Txosten hau idatzi dugun datan poligono honen urbanizazio lanak amaitu dira.

III.3.5 SAN ANTOLINGO POLIGONOA (ELGOIBAR)

Poligono honen bideragarritasun azterketa 2004ko irailean egin zen, SPRILUR-ek hala eskatuta. Eraginpeko lursailen gainean indarrean dagoen planeamendua 1992ko urtarrilaren 8an onetsitako Arau Subsidiarioena da eta horiek lursailak landa-lur modura sailkatzen dituzte; honenbestez, eremu honetako lurzorua jarduera ekonomikokotzat hartzeko, inguruko hirigintzako antolamendua egitea eskatzen zuen. Ez zaio Eibarko eremu funtzionalaren LPPri aipamenik egiten (Deba Beherea). Azterlan honek egokitzen jotzen du lurzoruaren prezio gordina 9 euro/ m²-koa izatea, lurraren jasanarazpen balio-neurketarik egin gabe.

2006ko abuztuaren 7an SPRILUR-ek jabe bakar bati 53.282 m² erosi zizkion, 23,55 euro/m²-ko ordainduta. Poligonoak guztira 121.809 m²-ko azalera du.

2007ko apirilaren 26an Udalbatzak hasiera batean SPRILUR-ekin hirigintzako hitzarmen bat izenpetu zuen Elgoibarko Planeamenduko Arau Subsidiarioetako San Antolín-Ballegoitxi eremuaren garapenerako; ordea, 2007ko maiatzaren 30eko GAOn argitaratu ondoren, ez zen behin-betiko onetsi.

2007ko uztailearen 20an SPRILUR-ek Elgoibarko udalari eskatu zion San Antolín-Ballegoitxi lur urbanizagarriaren sektorea antolatu ahal izateko Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioen aldaketa zehatza egiteko proposamena udal-iritzira meneratua izan zedila; aldaketa horren gaineko kontsulta egin zion Udalak 2006ko abuztuaren 9an Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailari, LPPri egokitzen zitzaiola balio-neurtzeko. Elgoibarko Udalak San Antolín-Ballegoitxi sektorea antolatu ahal izateko Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioen aldaketaren gaineko kontsulta izapidetu zuen eta 2007ko urriaren 15ean Eusko Jaurlaritzaren Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak Elgoibarko Udalari erantzun zion esanez aldaketa honek aldeztatik Eibarko Eremu Funtzionalaren LPP aldatzea eskatuko zukeela (Deba Beherea). 2010eko maiatzean, SPRILUR harremanetan jarri zen Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailarekin eta behin eta berriz jakinarazi zion guztiz bideragarria dela San Antolingo eremuan industri poligono bat egitea, LPPk horretarako inongo mugaketa loteslerik ezartzen ez duela.



Txosten hau idatzi dugun datan, lursailen sailkapena ez urbanizagarri da eta Plan Orokor berria ari dira izapidetzen; bertan sailkapen honi eusten zaio. Elgoibarko Hiri Antolamendurako Hasierako Plan Orokorra onesten duen 2010eko azaroaren 25eko Udaltzaren Erabakiak ez du sektore hau jarduera ekonomikoetarako Lur Urbanizagarriko balizko Sektore modura aurreikusten. 2011ko martxoaren 11n SPRILUR-eko Zuzendari Orokorrak alegazioen idatzia igorri zion Udalari, sailkapena eskatuz.

III.3.6 SANTA LUTZIKO POLIGONOA (EZKIO ITSASO)

1999 eta 2006 urteen artean hainbat azterlan gauzatu ziren Urola Garaiko eskualdean industri lurra sortzeko bideragarritasuna aztertzeko, eta bereziki, Ezkio-Itsason egingo den AHTren geltokiko lurrena, izan ere, LPPk lursail horiek estrategikotzat jotzen baitzituen jarduera ekonomikoak garatzeko. Azterlan hau Urola Garaiko Industrialdea, SAREN aginduz gauzatu ziren (aurrerantzean UGISA).

2005eko maiatzean UGISAK Santa Lutzi poligonoaren bideragarritasun azterketa osagarria burutu zuen; bertan esaten da 2004ko urtean egindako azterketa batean gune horretan jarduteko hiru aukera mahairatu zirela. Lehenengo biek lurralde-eremu osoaren antolamendu bateratua proposatzen zuten, lursailak udalerrri ezberdinetakoak izatea alde batera utzita (Ezkio-Itsaso eta Gabiria) eta hirugarrena, Ezkio-Itsasoko Udalak Arau Subsidiarioen berrikuspenean aurkeztutako aukera, udalerrrikoak ziren lursailak soilik mugatzen zena. Azterlanak aurkeztutako aukera ezberdinak urbanizatzeko kostu zuzenen balorazioa hartzen du oinarri.

Eremu honetan dokumentaturiko hurrengo jarduera 2006ko abendutik 2007ra bitarteko aldiaren SPRILUR-ek 39 euro/m²-ko prezioan Santa Lutzi poligonoan lursailen erosketa da. Lursail hauek erosketa unean ez urbanizagarri modura daude sailkatuak eta honenbestez, jarduera ekonomikoko lurzoru modura hartu ahal izateko, aurretik zegokion hirigintzako antolamendua bideratu behar zatekeen.

Bideragarritasun azterketak ez du SPRILUR-en helburua betetz jardun ahal izateko lurzoruaren arrazoizko baliorik euskarrizten eta UGISAK hartutako erabakia dela egiaztatu dugu, jabeekin egindako negoziaketaren ondorioz. Eguneratutako kostuen agiri bat aurkezten da, izenpetu gabe, eta agiri honek lurzoru kontzeptuan ordaindutako prezioa jasotzen du eta urbanizazio eta eraikuntza lanen guztizko kostuaren balioespina, eraikitako m² 723,35 euroan ateratzen dela. Ordea, ez dira industri pabiloien merkatuko prezioak erantsi.

2008ko otsailean EHAA 2007ko abenduaren 11ko Diputatuen Kontseiluak hartutako erabakia eman zen argitara; erabaki horrek Ezkio-Itsaso udalerriko Planeamenduko Arau Subsidiarioak Berrikusteko Testu Bateratua onesten du eta horren izapidea 2005eko martxoaren 3ko udaltzaren erabakiz abiarazi zen. Berrikuspen horretan Santa Lutzi poligonoa lur urbanizagarri modura sailkatzen da. 2011ko apirilaren 12an SPRILUR-ek Ezkio-Itsasoko Udalari eskatzen dio kudeaketa eta garapen-lanetarako hirigintzako hitzarmenaren izapidetzeari ekitea erabaki dezala.



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

III.3.7 ALTUBE AZPIKO POLIGONOA (GABIRIA)

2005eko apiril eta uztailean UGISAk hala eskatuta bideragarritasun azterketak egingo dira Altube Azpi gunearen gainean; gune hau Beasain-Zumarraga korridorean kokatzen da eta Sektoreko Lurralde Planean industri jardueretarako lursail egoki, estrategiko eta lehentasunezko modura dago jasoa; ordea, behin-behineko LPPn jarduera ekonomikoak besarkatzeko egoki modura ez dela barne-hartzen aitortzen da. Irisgarritasun baldintzak egokiak dira. Berriaz azpimarratzen da ibar berean, Ezkio-Itsasoko udalerrian, enpresa jakin baten balizko kokapena aurreikusia dagoela eta aztertutako lursaila egokia izan litekeela Ezkio-Itsason dagoen hormigoi enpresa bat eta hondakin arriskutsuen eskualdeko bilketa-zentro bat hara eramateko.

Ordea, arazoak azpimarratu dira ur-hornidurari dagokionez, Urkiolako ubidea eta bertako arboladia gordetzeko beharrari eta EAEn erreka eta errekaetoen ertzen Antolamendurako Sektoreko Lurralde Planaren erabakiak gordetzeari dagokionez. Abeltzaintza ustialekua, arboladia eta baso ekoizpena berriaz babestu beharreko gunea da. Berebat, aipatu da proposamena aztertzeko atariko fase batean gaudela, erabakiak hartzeko lehenagoko fase bati meneratzen zaiona; fase horretan, ordea, ez dago ez behar hainbateko informazio topografikorik, ez dagokion informazio geologiko eta geoteknikorik ere.

Ezkio-Gabiriako Gunean Jarduerak Koordinatzeko Batzorde Teknikoa da jarduera bideratzeko erabakiak hartzen dituen eta saltzailearekin adostutako prezioan erosketa egingo duena. Batzorde honetan Ezkio-Itsaso eta Gabiriako alkateek eta UGISA, UGGASA, Gipuzkoako Foru Aldundi, Eusko Jaurlaritza eta SPRILUR-eko ordezkariak parte hartzen dute, nahiz jarduerari buruzko bilera erabakitzaileetan ez den SPRILUR-eko ordezkaria deitzen edo honek ez egotea desenkusatzeko duen. Bestalde, bileraren aktan jasotzen da Ezkio-Itsaso eta Gabiriako alkateek onartuko dutela hirigintzako arauak berrikusteko izapidea Batzorde Teknikoan hartzen den erabakiaren arabera, izan ere, lursailak ez baitira urbanizagarriak eta gune hau jarduera ekonomikorako lursailtzat hartzeko, dagokion hirigintzako antolamendua aldatu beharko litzateke aurretik.

Bideragarritasun txostenak ez du SPRILUR-en helburuak betez jokatu ahal izateko arrazoizko lurzoruaren baliorik euskarritzen eta UGISAk hartutako erabakia dela egiaztatu da, jabeekin izandako negoziazioen ondorio. Txosten hau idatzi dugun datan lursailaren hirigintzako sailkapenak ez urbanizagarria izaten jarraitzen du eta ez da inongo jarduerarik aurreikusten. Ez da planeamenduaren gaineko inongo aldaketarik egin eta gainera, ustez bertan kokatzekoa zen enpresa beste toki batera mugitu da.



III.3.8 ARASOKO POLIGONOA (IRUN)

Irungo Udalaren Osokoak 2001eko uztailaren 12an SPRILUR-ekiko lankidetza hitzarmena onestea erabaki zuen, ARASO inguruan jarduera ekonomiko berriak ezartzeko; akordioa 2001eko urriaren 29an izenpetu zuten. Helburua da inguru horren hirigintzako garapenerako alde bien konpromisoa finkatzea, urbanizazioa egikaritzea bideratuko duena.

SPRILUR-ek agindutako eremuaren bideragarritasun azterketa 2001eko uztailan egin zen. Sektorearen azalera guztira 276.239 m²-koa da eta horietatik 93.888 m²-k programatu gabeko lur urbanizagarriaren kalifikazioa dute eta gainerakoak, lur ez urbanizagarriarena, Irungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren arabera.

Bideragarritasun txostenaren iritzira, sustapen publikoa izanik poligonoaren eraikitako salmenta prezioa 511 euro / m²-koa da eta luraren hondar-balioa, berriz, 12,53 euro/ m²-koa. Ez du inguruko industri pabiloien merkatuko prezioa jasotzen.

Aldez aurretik, 1999ko abuztuan, Gipuzkoako Foru Aldundiak “Irun-Pasaiako Portua korridorean Gaintxurizketako inguruaren lurralde eta hirigintzako antolamendurako aukeren azterlana, jarduera ekonomikoko ezarpenak garatzeko esparru modura” gauzatu zuen; bertan, proposamen modura “Araso” area barne hartzen zen; ez du, ordea, zein den kokalekurik egokiena ondorioztatzen.

2003ko azaroaren 1ean Gipuzkoako Foru Aldundiak behin-betiko onetsi zuen Irungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatza, Sasikoetxea eta Ifar Araso eremuei buruzkoa; azken hau lur urbanizagarri modura sailkatuko da eta industri gune modura kalifikatuko. Erabaki hauek garatuz Udaltzakoak 2005eko uztailaren 27an erabaki zuen Ifar-Araso eremuko Plan Partziala onestea eta jarduera-sistema modura desjabetzea ezartzen du; horren onuradun SPRILUR izango da.

2006ko otsailaren 28an, Alkatezaren Erabaki bitartez behin-betiko onetsiko da desjabetuko den eremua eta eraginpeko ondasun eta eskubideak zehaztea eta 2006ko martxoaren 8an desjabetze-proiektuari hasiera batean onespina emango zaio, behin balio justua zehazteko baterako tasazioaren prozedura baliatzea onartu ondoren.

2006ko urriaren 16an SPRILUR-ek desjabetze hitzarmen bat izenpetu zuen bi sozietaterekin, desjabetze proiektua behin-betiko onetsi gabe zegoela; sozietate horiek guztira 233.472 m² egiten dituzten lursailen jabe dira eta 26.552 m² erosteko negoziazioak ixten ari dira. Hau da, 260.024 m²-ren desjabetzeari dagokio eta kontzeptu guztiengatik – lurzorua balioa, eraikinengatik kalte-ordainak, atxikipen-saria, e.a.- 51,32 euro/ m²-ko balio-justua aurreikusten du, guztira 13 milioi euroko balio justua egiten duena. Aldeek hitzartu dute balio justuaren zati bat sektore berean urbanizatutako lursailen bitartez egingo dela. Azkenik, SPRILUR-ek baztertu egin zuen desjabetze-bidea eta 2007ko martxoan (2007ko martxoko eta 2008ko otsaileko eskriturak) desjabetze-eremuan barne hartutako lursailak 47,71 euro/ m²-an erosi zituen, hau da, guztira 12 milioi euroko zenbatekoan; horietatik 5 milioi euro eskudirutan ordainduko dira eta gainerako 7 milioi euroak, berriz, poligono berean urbanizatutako lursailen bidez, 2009ko martxoaren 6an eskrituratuko direnak. Ez da euskarrizten 7 milioi euro ordainduta entregatzen diren lursailen balorazioa.



Bestalde, lursailen jabe ziren sozietateek 2006ko ekainaren 27tik 2007ko ekainaren 14ra bitarteko aldian horien erosketa batez beste 39,18 euroan/m² eskrituratu zuten.

Poligonoa urbanizatzeko lanak Udalak 2010eko uztailaren 5ean hartu zituen.

III.3.9 TELLERI-ARTEKO POLIGONOA (ORMAIZTEGI)

2004ko martxoan egindako bideragarritasun txostenak Ormaiztegik LPPan jarduera ekonomikoen kokagune modura duen garrantzia azpimarratzen du, ondorio horietarako Lehentasunezko Intereseko Udalerrri modura bereizten baitu. Nahiz izaera estrategikoa duten eremuen artean ez dagoen, Ormaiztegiko Telleri-Arte garatu beharreko esparru berri modura dago kalifikatua eta gainera, izaera estrategikoa duten lehentasunezko areak Ezkio-Itsason daude kokatuak, jada SPRILUR-ek jarduerak dituen udalerrria. LPPan ezarritakoaren esparruan, UGISARI eta Ordiziako Industrialdea, SARI agindutako azterlanetatik eratorritako ondorioekin eta "SPRILUR, SAK Goierrin (Urola Garaia) kudea ditzakeen Jarduera Ekonomikoetarako lur-eremuak" aztertutako eremuen 2000ko iraileko balorazio azterlanean ateratako ondorioak oinarri hartuta, Alegi (Ezkio-Itsaso eta Gabiria) eta Telleri-Arte (Ormaiztegi) eremuaren analisia osatzea proposatzen da.

Lursailen erosketa datan (2006ko urtea) horiek ez urbanizagarri modura zeuden sailkatuak eta honenbestez, eremu hau jarduera ekonomikoko lurzoru modura hartzeko inguruaren hirigintzako antolamendua egin behar zen.

Ormaiztegiko Udalarekin harremanetan egon ondoren, segidako hirigintzako ondorioak eskuratu ziren:

- 2008ko abenduaren 23an Diputatuen Kontseiluak behin-betiko onetsi zituen Ormaiztegiko Planeamendurako Arau Subsidiarioak, 2009ko otsailaren 12ko GAOn argitaratu zirenak. Telleri-Arte "Irai Errota" area bihurtuko da, urbanizagarri modura sailkatu eta jarduera ekonomikoetarako kalifikatuko da. 80.991 m² inguruko poligonoa da.
- Ormaiztegiko Udalarekin hirigintzako bi hitzarmen izenpetu dira, 2009ko irailaren 23an eta 2010eko urtarrilaren 28an, alegia. Besarkatzen dituzten akordio nagusienak honako hauek dira: Udalak ahalik eta azkarren, lursailen eraikuntza ahalbideratzeko beharrezko diren garapenerako baliabideak onestea eta SPRILUR-en aldetik, bere kontura, lursailen urbanizazioa sustatu, esleitu eta egikaritzeko konpromisoa eta Udalak ahaldunduta, urbanizazioa esleitu eta kontratatzea.

SPRILUR-ek poligonoaren 80.991 m²-tatik guztira 71.947 m² erosi ditu; jabe baten lurak utzi dira erosi gabe, SPRILUR-ekin batera urbanizazioan parte hartzeko interesa baitu.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Ordaindutako prezioak 46,58 euro/m² egiten ditu, sektore energetikoko enpresa handi batena zen lursail batean izan ezik, 60 euro/m² ordaindu zitzaizkiona. Ez dago lursailaren tasaziorik; 2004an mamitutako bideragarritasun azterketan pabiloiak zein lursail-preziotan izango lirakekeen prezio ez espekulaziozkoak balio-neurtzen duen analisia barne hartu da, SPRILUR-en xede soziala bete ahal izateko. Eraikitako pabiloiaren m²-ko prezioa 510,86 euroan lortu daitekeela uste da, lurzorua 18,03 euro/ m²-ko prezioan erosiz. Ordea, ez dira industri pabiloien merkatuko prezioak ematen eta ez da kalkulatzeko erosketak prezio garestiagoan duen eragina. Txosten hau idatzi dugun datan Plan Partziala mamitzen amaitzen ari direla egiaztatu digute.

III.3.10 MATSARIAKO POLIGONOA (EIBAR)

SPRILUR-ek hirigintzako hitzarmena izenpetu zuen Eibarko Udalarekin eta 2006ko azaroaren 27ko Udalbatzaren erabaki bidez onetsi zen. Hirigintzako hitzarmen honen helburua Lurzoruaren Udal Ondarearen atal diren ondasunen eskualdaketa SPRILUR-en alde arautzea da; horiek erabiliko dira, batetik, Txonta eremuan jarduera ekonomikoen jabeak birkokatzea bideratzeko eta bestetik, jarduera ekonomikoak garatzera, horiek sustatzeko SPRILUR-ek gauzatuko dituen ekintzen bidez. Salmenta prezioa 600 euro/ m²-ko da; hau da, 240 m² x 2 solairu, gehi 120 m² bigarren solairuagatik batuta ateratzen dena. SPRILUR-ek bere gain hartzen du erositako lursailen eraikuntzaren sustapena, lehiaketa, esleipena eta exekuzioa 12 hilabeteko gehieneko epean Udalak SPRILUR-i onetsitako birkokapen-erabaki edo hitzarmena jakinarazten dion unetik aurrera kontatuta. Hitzarmenak, berebat, Txontako birkokapenekin okupatu gabeko areto eta eraikuntzak besterentzeko baldintzak finkatzen ditu. Nolanahi den ere, aipatutako lokalak besterentzeko oinarritzko prezioa 660 euro/eraikitako m²-ko izango da (BEZ kanpo). Prezioaren ordainketa horrela egingo da: % 5, hitzarmena izenpetzen denean eta gainerakoa, lursailak eskualdatzeko eskritura publikoak izenpetzen direnean.

Eibarko udal arkitektoaren balorazio-txosten bat dago eta bertan, erositako lursailen eskualdaketa prezioa justifikatzen da. Gainera, exekuzio kosteak eta 660 euro/eraikitako m²-ko salmentako azken prezioa balioesten dituen kalkulu ekonomikoak daude, baina ez dago merkatuko prezioei erreferentzia eginez agiri bidezko euskarririk prezio hori ez dela espekulaziozkoa eta SPRILUR-en xede soziala betetzeko egokia dela justifikatuko duenik. Nolanahi dela ere, badago hainbat eremutako merkatuko eskaintza aztertzen duen beranduagoko txosten bat (2008ko azaroa); bertan Eibarren egindako eskaintza bat jasotzen da non eraikitako pabiloia 2.000 euro/ m²-ko prezioan dagoen eta EAerentzat aipamen orokor bat egiten da esanez m²-ko prezioak 900 eurotik 2.400 euro/ m² bitartekoak direla solairuetarako eta 140 eta 720 euro/ m² bitartekoak solairuarteentzako.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

2008an Hitzarmena berritzen da hainbat alderdi jakinetan hasierakoa aldatuz, Txontaren hirigintzako garapenerako Hitzarmenak oinarri zituen datekiko atzerapenetik eratorritakoak, gastu eta sarreraren arteko desoreka eta 2006an kalkulatu eta finkatutako prezioak gaurkotzeko beharra. Txosten hau idatzi dugun datan gauzatutako jardueri dagokienez egiaztatu dugu azkenean SPRILUR-ek lehenengo Hitzarmenean zehaztutako moduan egin zuela ordainketa eta pabiloiak eraiki egin direla. Txontako eragiketa bertan behera utzi zen Udalaren aurkako ebazpen judizial baten ondorioz, izan ere, udalak hiri-plangintzan jasotako espedienteaz ez zen zuzena. Txontako industrialaririk batere ez da Matsarian birkokatu eta SPRILUR eraikitako eraikinak saltzen ahalegintzen ari da. Txosten hau idatzi dugun datan salmentaren bat gauzatu da 2008an izenpetutako hitzarmenean balioetsitako salmenta-prezioetan.

III.4 AZTERTUTAKO EROSKETA ETA KALTE-ORDAINAK

Guztia 34 milioi euroren zenbatekoan gauzatutako 16 lurzoru erosketaz aztertu ditugu:

HERRIA	POLIGONOA	EROSKETA KOP.	Euroak milakotan	
			ZENBATEKOA	DATA
Legutio	Lladie	2	2.626	
			1.473	23.04.07
Santurtzi	Serantes.....	2	4.356	
			1.153	28.12.09
Azpeitia	Larrin	2	3.534	22.06.07
			2.444	
Bergara	Larramendi	2	1.580	20.06.07
			864	19.07.07
Elgoibar	San Antolin	2	3.107	
			1.624	20.06.07
Ezkio-Itsaso	AIU 9. Santa Lutzi	1	1.483	11.07.07
			1.255	07.08.06
Gabiria	Altube Azpiko ibarra	1	1.401	29.12.06
			647	27.12.06
Irun	Araso.....	2	12.423	
			5.000	26.03.07
Ormaiztegi	Telleri Arte	1	7.423	26.03.07
			977	26.07.06
Eibar	Matsaria	1	5.042	29.12.08(*)
GUZTIRA		16	34.278	

(*) Hirigintza hitzarmenak ergindako ordainketa



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Berebat, 2 milioi euroren zenbatekoan ordaindutako 8 kalte-ordain aztertu ditugu.

Euroak milakotan						
POLIGONOAREN IZENA	POL. KALTE-ORD. ZENB. GUZTIRA.	AZTERTUT. KALTE-ORD.-KOP.	AZTERTUTAKO KALTE-ORD. ZENB.	KALTE ORDAIN. DATA	AKATSAK	
AIU 62-Kanpezu	42	-	-	-		
Santa Lutzi-Ezkio-ltxaso.....	450	1	228	29.12.06	A	
Gas Naturala-Lantaron	263	1	109	20.02.06	A	
Larramendi-Bergara	814	2	750			
			451	01.12.07	A	
			299	21.12.07		B
Larrin-Azpeitia	624	2	533			
			286	20.06.07	A	
			247	29.07-07		B
Lladie-Legutio	813	1	263	03.02.11	A	
Telleri Arte-Ormaiztegi.....	77	1	27	08.11.06		B
GUZTIRA	3.083	8	1.910			

AKATSAK	KALTE-ORDAIN KOPURUA	KALTE-ORDAIN ZENBATEKOA
A. Ez dago eraginpeko elementuen balorazio txostenik.....	5	1.337
B. Jabeak aurkeztutako balorazio txostena, SPRILUR-ek egiaztatu gabea	3	573

III.5 EGOERA BALANTZEAK ETA GALDU-IRABAZIEN KONTUAK

2006 eta 2007ko ekitaldietako urteko kontuak 1.643/1990 Errege Dekretu bidez onetsitako Kontularitzako Plan Orokorrean xedatutakoari jarraiki mamitu dira eta 2008 eta 2009ko ekitaldietako urteko kontuak, berriz, 1.514/2007 Errege Dekretuak onetsitako Kontularitzako Plan Orokorrean xedatutakoaren arabera.

EGOERAREN BALANTZEA	Euroak milakotan		
AKTIBOA	2005	2006	2007
IBILGETUA	111.072	117.899	127.432
lbilgetu ezmaterialak	39	20	167
lbilgetu materialak.....	7.127	6.737	6.321
Lur-sailak eta eraikuntzak (*).....	0	0	170
Industri sustapeneko jardueri atxikitako ibilgetua.....	12.468	12.672	12.675
Beste ibilgetu material bat.....	722	889	488
Amortizazioak	(6.063)	(6.688)	(7.012)
Hornidurak.....	0	(136)	0
lbilgetu finantzarioak.....	100.640	108.001	117.780
Epe luzeko hartzekod.	3.266	3.141	3.164
HAINBAT EKITALDITAN BANATZEKO GASTUAK	623	570	157
AKTIBO ERABILKORRA	107.413	111.912	118.036
Izakinak.....	74.082	74.572	100.766
Abian dauden sustapenak	79.325	75.252	100.888
Hornitzaileei aurrerakinak.....	0	178	253
Hornidurak.....	(5.243)	(858)	(375)
Zordunak	16.836	11.261	9.719
Salmenten arabera bezeroak	16.218	9.789	7.696
Hainbat zordun (elkartutako enpresa eta admin. publikoak)	618	1.472	2.023
Inbertsio finantzario iragankorrak.....	1.885	743	1
Diruzaintza.....	14.575	25.286	7.485
Aldizkakotzeagatik zuzenketak.....	35	50	65
AKTIBOA GUZTIRA	219.108	230.381	245.625

(*) 2006tik 2009ra bitarteko altak beste kontu batzuetako traspasoei dagozkie.



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

EGOERAREN BALANTZEA	Euroak milakotan		
PASIBOA	2005	2006	2007
BEREZKO FUNTSAK	127.410	130.735	134.827
Harpidetutako kapitala	123.255	128.173	133.173
Jaulkipen prima, legezko erretserba eta bestelako erretserbak	18.876	4.154	4.154
Aurreko ekitaldietako ondorio negatiboak	(12.727)	(1.592)	(1.592)
Ekitaldiko galera	(1.994)	0	(908)
HAINBAT EKITALDITAN BANATZEKO SARRERAK	5.789	5.909	5.476
HARTZEKODUNAK EPE LUZERA	27.897	13.587	6.012
Kreditu erakundeekiko zorrak	5.915	0	0
Taldeko enpresen mailegua, diru-laguntza bihur daitekeena	2.330	2.142	1.953
Eusko Jaurlaritzaren maileguak	19.509	11.427	4.035
Jasotako bermeak eta gordailuak	143	18	24
HARTZEKODUNAK EPE LABURRERA	57.224	79.443	94.637
Taldeko enpresekiko zorrak	39.609	54.713	62.200
Merkataritzako hartzekodunak	9.613	13.996	22.848
Bestelako zor ez merkataritzakoak	8.002	10.734	9.589
ARRISKU ETA GASTUETARAKO ZUZKIDURAK	788	707	4.673
PASIBOA GUZTIRA	219.108	230.381	245.625



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

	Euroak milakotan	
	2008	2009
EGOERAREN BALANTZEA		
AKTIBO EZ ARRUNTA	138.027	156.450
Ibilgetu ukiezina.....	136	106
Ibilgetu materiala	344	298
Lursailak eta eraikuntzak (*)	154	145
Instalakuntza teknikoak eta bestelako ibilgetu materiala.....	190	153
Ibilgetuko inbertsioak (*).....	5.372	5.089
Lursailak.....	333	361
Eraikuntzak	5.039	4.728
Taldeko enpresetan eta elkartutakoetan epe luzeko inbertsioak	129.557	148.451
Finantza inbertsioak epe luzera	538	553
Geroratutako zerga kontzeptuko aktiboak	2.080	1.953
AKTIBO ARRUNTA	124.172	151.161
Izakinak	113.415	119.631
Lursailak eta orubeak	43.726	51.177
Abian dauden sustapenak	39.457	40.471
Amaitutako eraikin eta poligonoak.....	30.232	27.983
Merkataritzako zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk.....	8.201	7.183
Taldeko enpresetan eta elkartutakoetan epe laburreko inbertsioak	358	3.668
Enpresentzako kredituak	358	3.668
Finantza inbertsioak epe laburrera.....	6	1
Aldizkakotzeak epe laburrera	13	27
Eskudirua eta bestelako aktibo likido baliokideak	2.179	20.651
AKTIBOA GUZTIRA	262.199	307.611
ONDARE GARBIA	148.702	179.727
Berezko funtsak	143.352	174.704
Kapitala	138.173	170.659
Jaulkipen prima eta erretserbak.....	6.954	7.015
Aurreko ekitaldietako ondorioak	(2.500)	(1.847)
Ekitaldiaren emaitza	725	(1.123)
Jasotako diru-laguntzak	5.350	5.023
PASIBO EZ ARRUNTA	27.807	11.864
Epe luzeko zorrak.....	13.364	21
Taldeko eta elkartutako enpresekiko epe luzeko zorrak.....	9.881	7.288
Eusko Jaurlaritzaren mailegua	2.482	2.602
Geroratutako zerga kontzeptuko pasiboak.....	2.080	1.953
PASIBO ARRUNTA	85.690	116.020
Epe laburreko zuzkidurak	1.938	1.586
Epe laburreko zorrak	3.067	45.345
Taldeko eta elkartutako enpresekiko epe laburreko zorrak	55.467	46.892
Eusko Jaurlaritzaren maileguak.....	1.035	10.000
Merkataritzako hartzek. eta ordaintzeko beste kontu batzuk.....	24.183	12.197
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA	262.199	307.611

(*) 2006tik 2009ra bitarteko altak beste kontu batzuetako traspasoei dagozkie.



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

GALERA ETA IRABAZIEN KONTUAK	Euroak milakotan		
	2005	2006	2007
GASTUAK			
USTIAPEN GASTUAK	42.554	33.252	58.457
Indarreko sustapenen eta amaitutako poligonoen izakinen murrizk.	16.881	4.072	0
Hornidurak	20.903	28.982	51.108
Salgaien erosketa.....	0	0	2.226
Lursail eta orubeen kontsumoa	3.130	10.646	37.762
Hirugarrenek egindako obra eta zerbitzuak	17.773	18.336	11.120
langileria-gastuak	1.480	1.542	1.655
lbilgetuko amortizazioetarako zuzkidurak	1.113	644	647
Trafiko zuzkiduren bariazioa	(629)	(3.959)	3.389
Izakinen zuzkiduren bariazioa	(1.060)	(4.385)	(483)
Trafikoko beste zuzkidura batzuen bariazioa.....	431	426	3.872
Bestelako ustiapen gastuak.....	2.806	1.971	1.658
FINANTZA GASTUAK ETA ATXIKITAKOAK	1.612	1.944	2.943
EPE LUZEKO KAPIT.-PARTAIDETZ. BALIOGAL. ZUZK. BARIAZIOA	2.565	605	1.190
IBILGETU EZMAT. MATERIAL ETA KONTROL KARTERAREN ZUZK. BARIAZ.	0	135	0
APARTEKO GASTUAK	0	1	0
AURREKO EKITALDIETAKO GALERAK	40	289	229
GASTUAK GUZTIRA	46.771	36.226	62.819

SARRERAK	Euroak milakotan		
	2005	2006	2007
USTIAPEN SARRERAK	43.995	33.566	60.680
Negozio zifraren zenbateko garbia.....	43.118	32.741	34.048
Amaitutako produkt. eta egiten ari direnen izakinen igoerak	0	0	25.636
Enpresak ibilgeturako egindako lanak.....	0	0	158
Bestelako ustiaketa sarrerak (ustiaketa diru-laguntzak).....	877	825	838
ATXIKITUTAKO BESTELAKO INTERES ETA SARRERAK	565	820	1.231
IBILGETU EZMAT. MATERIAL ETA KONTROL KARTERAREN BESTEREN. MOZK.	119	0	0
APARTEKO SARRERAK	8	1	0
AURREKO EKITALDIETAKO SARRERAK ETA MOZKINAK	90	247	0
SARRERAK GUZTIRA	44.777	34.634	61.911
EMAITZA	(1.994)	(1.592)	(908)



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

	Euroak milakotan	
GALERA ETA IRABAZIEN KONTUAK	2008	2009
ERAGIKETA JARRAITUAK		
Negozio zifraren zenbateko garbia	22.418	22.897
Indarreko sustapenen eta amaitutako eraik. eta poligonoen bariazioa.....	12.921	5.754
Hornidurak	(31.472)	(25.495)
Urbanizatutako lursailen eta eraikinen erosketa	(3.696)	(2.981)
Lursail eta orubeen kontsumoa.....	(12.994)	(6.612)
Hirugarrenek egindako obra eta zerbitzuak	(14.782)	(15.902)
Bestelako ustiapen sarrerak: Ustiaketarako diru-laguntzak	188	198
langileria-gastuak	(1.616)	(1.758)
Bestelako ustiapen gastuak.....	1.002	(858)
Ibilgetuaren amortizazioa	(667)	(681)
Ibilgetu ez finantzarioaren diru-lag. egozketa eta beste	262	454
USTIAPEN EMAITZA	3.036	511
Finantza sarrerak	292	129
Finantza gastuak	(3.551)	(1.677)
Finantza gastuak aktibora gehitzea.....	767	462
Narriadurak eta partaidetza galerak taldeko enpresetan.....	(234)	(421)
EMAITZA FINANTZARIOA	(2.726)	(1.507)
Mozkinen gaineko zerga	415	(127)
ERAGIKETA JARRAITUETATIK ERATORRITAKO EKITALDIAREN EMAITZA	725	(1.123)
EKITALDIAREN EMAITZA	725	(1.123)



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

BATERAKO BOTO PARTIKULARRA, JOSE MARÍA GORORDO BILBAO, BEGOÑA MARIJUÁN ARCOCHA ETA EUSEBIO MELERO BEASKOETXEA HERRI-KONTUEN EUSKAL EPAITEGIAREN KONTSEILARI JAUN-ANDREEK SPRILUR, SA-K LURZORUA EROSTEKO GAUZATUTAKO ERAGIKETEN FISKALIZAZIOA, 2006-2009 FISKALIZAZIO TXOSTENARI JARRITAKOA; TXOSTENA BEHIN-BETIKO 2011-KO ABENDUAREN 14-KO OSOKO BILKURAN ONETSI ZEN.

Gure lankideen irizpideari beti zor izan diogun begirune osoz, Baterako Partikular hau aurkeztu nahi dugu goiburuan adierazitako fiskalizazio-txostenari dagokionez, 2011ko abenduaren 14ko Osoko bilkuran onetsi zena. Nahiz txostenaren ondorioekin bat gatozen, egoki iritzi diogu ondotik adierazitako auziok erasota uzteari:

1. Egindako lana ez dagokio erregularitasunez egiten den txostenari, baizik eta berariaz SPRILUR, SAK egindako lurzorua erosteko eragiketen fiskalizazioa izan du helburu eta aztergai aldia 2006ko urtarrilaren 1 eta 2009ko abenduaren 31 bitartekoa izan da; honenbestez, denboraren luzeak lau ekitaldi ekonomiko besarkatzen ditu.

Nahiz egia den aurkeztutako alegazioek ez dutela txostenaren ondorioak aldaraziko dituen dokumentazio euskarririk gehitu, egia da ere bai ondorio horiekiko osagarria den informazioa ekarri dutela eta egitate horri, gure iritzira, ez zaio muzin egin behar, garrantzizko den heinean.

Esandakoari jarraiki, aurkeztutako alegazioen zati bat partzialki onar zitekeen, emandako ondorioak desitxuratu gabe eta jarraian jasotako paragrafoa baliatuta, txostenaren zati bihurtu, dela sarrera atalean, dela ondorio orokorren ataleko goiburu modura:

“Aztertutako erosketak gauzatu ziren aldian, 2006tik 2009ra bitartean, bi egoera ekonomiko bereizi azpimarratu behar dira. Lehenengo bat, non 2008ko ekitaldira arte zabalkuntza ekonomikoko fasea bizi izan zen, lurzoruen prezioek goranzko joera zutenekoa; eta bigarren bat, ekitaldi horretatik aurrera, nazioarte mailan atzeraldi ekonomiko orokorrarekin identifikatzen dena; atzeraldi honek eragin sakona izan du higiezinaren sektorean eta ildo beretik darraio lan hau egin dugun datan; horregatik, ondorioak errealitate horretan kokatu behar dira.”

2. 2011ko ekainaren 7an berriaz gaitutako enpresa batek egindako merkatuko azterketa batek 2001-2007 aldian industri pabiloien merkatuko prezioak eta dagokion lurzorua hondar-balioa jasotzen ditu; azterlan hori txosten hau idazten ari zirela aurkeztu zen. Halaber, Ormaiztegiko Telleri Arte eta Ezkio-Itsasoko Santa-Lutzi poligonoen suposamenduetan izan ezik, gainerakoetan azterlan honek lurzorua metro karratuko ematen duen balioa SPRILUR-ek ordaindutakoa baino garestiagoa da.

Informazio hau ez dela ezkutatu behar uste dugu eta aintzat hartu behar litzatekeela ondorioen eta aztertutako poligonoen atal modura. Ondotik, merkatuko azterlanaren prezioak eta SPRILUR, SAK ordaindutako prezioak jasotzen dituen taula aurkeztuko dugu:

Herria	Poligonoa	SPRILUR-en erosketa		Merkatuko azterlana	
		Data	Prezioa €/m ²	Data	Prezioa, €/m ²
Santurtzi	Serantes	07.06.22tik 07.09.19ra	35,35	2007	129
Azpeitia	Larrin	07.05.15etik 09.01.14ra	47,94	2007	51
Bergara	Larramendi	07.05.08tik 07.12.21era	23,78	2005	42
Elgoibar	San Antolin.....	07.08.06	23,55	2006	29
Gabiria	Altube Azpi	27.12.06	24,00	2006	34
Irun	Araso.....	07.03.26tik 08.05.08ra	47,62	2007	82
Ezkio-Itsaso	Santa Lutzi.....	06.12.29tik 07.06.08ra	39,03	2006	34
Ormaiztegi	Telleri Arte.....	06.06.07tik 09.03.12ra	47,16	2006	34

Eta hala erasota gera dadin, Vitoria-Gasteizen, 2011ko abenduaren 15ean.

Jose M^a Gorordo Bilbao
HKEEren Kontseilaria

Begoña Marijuán Arcocha
HKEEren Kontseilaria

Eusebio Melero Beaskoetxea
HKEEren Kontseilaria

I. INTRODUCCIÓN

Este informe de fiscalización de las operaciones de compra de suelo efectuadas por SPRILUR, S.A. (en adelante SPRILUR) se realiza conforme a la Ley 1/1988 del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas, y está incluido en el Programa Anual de Trabajo a petición de la Comisión de Economía, Hacienda y Presupuestos del Parlamento Vasco. El periodo fiscalizado comprende desde el 1 de enero de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2009.

El trabajo ha consistido en:

- Obtención de la relación de adquisiciones de suelo efectuadas en el periodo 2006 a 2009 y el detalle de su coste, analizando los importes registrados contablemente por SPRILUR durante esos ejercicios. En el periodo 2006 a 2009 todas las adquisiciones de suelo se han registrado en las cuentas de existencias. Por otro lado, se ha analizado el contenido de las memorias y cuentas anuales y los informes de auditoría externa de SPRILUR de los ejercicios 2006 a 2009, que presentan opinión favorable y se han revisado los papeles soporte de dichos informes.
- Análisis de los procedimientos seguidos por SPRILUR para la selección de los polígonos a desarrollar y para las adquisiciones de los correspondientes terrenos.
- Selección de una muestra de 10 polígonos en los que se han efectuado adquisiciones de terrenos en el periodo, por un importe de 59 millones de euros (89% del total de adquisiciones del periodo) y una muestra de 17 adquisiciones de terrenos por 34 millones de euros (51% del total de adquisiciones del periodo) para verificar la adecuación de las mismas a la normativa aplicable, la adquisición por la persona apoderada por SPRILUR y la elevación de la misma a escritura pública.
- Selección de una muestra de 8 abonos de indemnizaciones por un importe de 2 millones de euros (62% del total de indemnizaciones del periodo) para verificar la adecuación de las mismas a la normativa aplicable.

Para la realización del trabajo se ha circularizado a los Ayuntamientos en los que se localizan los polígonos seleccionados para su análisis (compras de suelo sin urbanizar), solicitando información sobre la calificación y clasificación de los terrenos, actuaciones y convenios urbanísticos y sobre el encaje de los mismos en el ordenamiento urbanístico.

SPRILUR anteriormente denominada “Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkartea, A.B. – Promoción y Gestión de Suelo Industrial, S.A., se constituyó el 2 de marzo de 1983, al amparo del Decreto 241/1982, de 20 de diciembre, con la denominación social de “Landabaso Hirigintzarako, A.B. – Urbanizadora Landabaso, S.A”, ostentando el carácter de Entidad Urbanística Especial y la condición de beneficiaria en la expropiación forzosa. Con fecha 12 de abril de 1995 la Sociedad modificó su denominación social por la actual.



Está participada por la Administración General de la CAE y por la Sociedad para la Transformación Competitiva, SA (en adelante SPTC, que anteriormente se denominaba SPRI, S.A., sociedad participada a su vez por la Administración General de la CAE en el periodo fiscalizado entre un 97,67% y un 98,78%), en los siguientes porcentajes:

	Miles-euros				
	2005	2006	2007	2008	2009
SPTC.....	88,14%	88,60%	89,03%	89,42%	91,44%
Admón. Gral. CAE.....	11,86%	11,40%	10,97%	10,58%	8,56%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

El objeto social es la realización de alguno o algunos de los fines siguientes, dirigidos a la promoción de suelo y edificaciones industriales en toda la CAE:

- Formular estudios, incluyendo en ellos cualquier tipo de planes y proyectos urbanísticos, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación que le pueda corresponder conforme a la legalidad urbanística vigente.
- Ejercitar la acción urbanizadora dirigida a la preparación del suelo industrial, mediante la realización de obras de infraestructura, urbanización y dotación de servicios, así como cualquier otra acción precisa para la ejecución del planteamiento urbanístico.
- Ejercitar la acción edificadora dirigida a la realización de edificaciones e instalaciones destinadas a albergar industrias, así como las dotaciones de equipamiento comunitario previstas por el planeamiento urbanístico.
- Gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes de su acción urbanizadora y edificatoria.
- Para el cumplimiento de su objeto social, SPRILUR podrá participar en el capital social de empresas de particular interés y en las condiciones que en cada caso se determinen.

En el periodo 2006 a 2009 SPRILUR ha realizado adquisiciones de terrenos por importe de 67 millones de euros (ver III.2):

	Miles-euros
AÑO	
2006.....	10.646
2007.....	39.062
2008.....	12.995
2009.....	4.389
TOTAL	67.092



Además, en mayo de 2007 SPRILUR firmó un compromiso de compra de unos terrenos en el polígono de LLadie (Legutio) por 790.755 euros para un periodo de hasta 7 años (ver III.3.1).

A la hora de analizar las actuaciones que nos ocupan, es necesario tener en cuenta la peculiaridad de la necesidad a satisfacer, ya que se trata de cumplir con el objeto social de SPRILUR y actuar sobre terrenos susceptibles de abordar un desarrollo de actividades económicas y no sobre cualquier terreno. El objetivo de SPRILUR, es conseguir un terreno industrial edificado o apto para edificar a precios no especulativos. Ello requiere la adquisición de terrenos a precios bajos y cuya edificabilidad permita una transformación a precio contenido, influyendo en esta labor la colaboración con las entidades locales en las que recaen las competencias urbanísticas. Además, una vez seleccionado el emplazamiento, debe intentar la compra de todas las parcelas que pueden ser susceptibles de pertenecer a un mismo polígono.

En consecuencia, SPRILUR debe justificar que el emplazamiento o el polígono elegido supone frente a otras la mejor opción y predeterminar el precio máximo que puede llegar a pagarse para que la actuación sea eficaz para el cumplimiento de los fines de la Sociedad.

Normativa Aplicable

SPRILUR en base al ordenamiento vigente en el periodo analizado debe actuar en la compra de terrenos seleccionando la oferta económicamente más ventajosa de conformidad con los principios de eficacia, objetividad y economía.

Con anterioridad a la entrada en vigor, a partir de mayo de 2008, de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP), y en relación a la adquisición de terrenos, SPRILUR debió actuar de conformidad con los principios de publicidad y concurrencia, salvo que la naturaleza de la operación a realizar fuera incompatible con estos principios, de acuerdo con la disposición adicional sexta del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como con los principios de objetividad, economía y eficacia, vigentes en todo el periodo analizado (art. 3 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de principios ordenadores de la Hacienda General del País Vasco).



Con la entrada en vigor en mayo de 2008 de la LCSP, la adquisición de terrenos se incluye en su apartado 4.1.p, por lo que su carácter es privado y se registrará por la legislación patrimonial, aplicándose, según el art. 4.2 los principios de la LCSP, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. Siendo una sociedad pública de la CAE no entra en el ámbito de la Ley de Patrimonio de Euskadi, por lo que se deben aplicar los siguientes principios de la LCSP: “principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, y de asegurar, en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, una eficiente utilización de los fondos destinados a la adquisición de bienes mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa, así como los principios de buena administración.”

En este contexto, aunque no le es de aplicación la Ley de Patrimonio de Euskadi, un estudio de la razonabilidad de las adquisiciones de terrenos de SPRILUR en cuanto al cumplimiento de los principios de objetividad, economía y eficacia, comprenderá un análisis de los aspectos contenidos en los arts. 42 y 43 de esta Ley, regulación entendida como no exigible, pero sí adecuada para el cumplimiento de estos principios. En concreto, se analizarán aspectos como la conveniencia de la adquisición, la aprobación por órgano competente y la tasación del bien.

II. CONCLUSIONES

II.1 CONCLUSIONES GENERALES

1. SPRILUR no ha definido un procedimiento determinado a seguir para las adquisiciones de suelo a pesar de que el Consejo de Administración aprobó el 17 de julio de 2006 el Plan Estratégico, en el que se establece un programa cuyo objetivo es realizar y coordinar el plan de actuaciones para el proceso de la adquisición de suelo. No se soporta documentalmente la fase de investigación de nuevos mercados hasta la opción en la que se procede a elaborar un estudio de viabilidad. Tampoco están adecuadamente documentadas las decisiones sobre la aprobación de las compras, así como la fijación de los precios y de las demás condiciones financieras, y no se establece una sistemática que permita tener en cuenta el valor del dinero en los proyectos de larga duración.
2. SPRILUR no ha definido planes ni programas de adquisiciones de suelo. La determinación en este ámbito se limita a los objetivos generales a acometer, señalados en los Presupuestos, que señalan de forma genérica que las actuaciones de SPRILUR abarcarán desde reservas estratégicas de terreno, hasta la edificación de pabellones industriales, pasando por sus etapas intermedias, tanto en nuevos desarrollos como en áreas de recuperación o rehabilitación.
3. La documentación de cada compra analizada se inicia con el estudio de viabilidad. Este estudio recoge el análisis para acometer la promoción de un polígono determinado pero no expone las razones por las que se ha seleccionado esta ubicación y no otra, de entre todas las posibles, tal y como requiere la selección de la oferta más ventajosa.
4. No queda evidencia de la toma de contacto o aprobación previa del proyecto por parte de la administración competente debiendo estar documentada, ya que es uno de los pilares fundamentales para la valoración de la razonabilidad de la decisión de actuar en un determinado ámbito.
5. No hay tasación de los terrenos adquiridos por SPRILUR ni en la mayor parte de las indemnizaciones pagadas por arbolado y otras existencias en la parcela. El estudio de viabilidad que analiza el proyecto a desarrollar no incluye una tasación del terreno propiamente, sino, en el mejor de los supuestos, un valor residual del suelo una vez previsto el precio de venta considerado razonable por SPRILUR y estimados los costes de urbanización y edificación. No se adjunta en este estudio análisis correspondiente a los precios de mercado, lo que se hace indispensable para calificar la razonabilidad de la actuación de SPRILUR de conformidad con su objeto social.



6. El Consejo de Administración aprobó el 16 de diciembre de 2008 que en lo sucesivo fuesen competencia exclusiva de dicho Consejo las decisiones sobre inversiones en compra de terrenos, la fijación de los precios y de las condiciones financieras. Sin embargo, hasta diciembre de 2009 no se aprueban los primeros acuerdos de compra. Ninguna de las compras en el periodo analizado ha sido aprobada a priori por el Consejo de Administración, a pesar de su trascendencia.

No obstante, al no haberse revocado formalmente los poderes concedidos anteriormente a otros órganos, estos mantienen capacidad de actuación en el mismo ámbito.

La ausencia de procedimientos utilizados para la selección de las áreas de actuación y de las parcelas a adquirir, así como de la fijación de los precios abonados, no garantiza el cumplimiento de los principios de eficacia, objetividad y economía en la adquisición de los terrenos en el periodo 2006-2009 por parte de SPRILUR.

II.2 CONCLUSIONES SOBRE LAS ADQUISICIONES ANALIZADAS

Del análisis de 10 polígonos, 16 expedientes de adquisiciones y 8 de indemnizaciones (ver III.3 y III.4) se extraen las siguientes conclusiones:

1. Las adquisiciones efectuadas en el polígono de Serantes en Santurtzi han sido objeto de denuncia presentada por SPRILUR el 5 de julio de 2010 en la Comisaría de la Ertzaintza de Erandio porque presuntamente pueden ser constitutivas de un delito de malversación de caudales.

La denuncia se centra en que las compras han sido muy caras teniendo en cuenta que se trata de terrenos no urbanizables y con expectativas de reclasificación muy dudosas, y que se han efectuado con una forma de pago excepcional al pagarse parte del precio mediante un cheque al portador.

Mediante auto de 10 de septiembre de 2010 del Juzgado de Instrucción nº 8 de Bilbao, se acuerda incoar y registrar las citadas actuaciones como diligencias previas por un delito de malversación de caudales, comunicándose al Ministerio Fiscal e informándose a los imputados y acordando diversas actuaciones que siguen su curso a día de hoy.

2. Los polígonos de Serantes en Santurtzi, San Antolín en Elgoibar y Altube Azpi en Gabiria no han sido desarrollados urbanísticamente, ni está previsto su desarrollo a la fecha de este informe, por lo que su clasificación es de suelo rústico prácticamente en su totalidad.

SPRILUR ha registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2010 provisiones por 3 millones de euros, 1 millón de euros y 624.544 euros, respectivamente, correspondientes a la diferencia entre el valor de adquisición y el de tasación como suelo rústico, calculados en enero y febrero de 2011.



3. Las razones para determinar la idoneidad de la ubicación vienen soportadas en los correspondientes estudios de viabilidad, aunque no consta ninguna conclusión suscrita por ningún órgano de SPRILUR. No hay soporte de que el polígono elegido suponga la mejor alternativa de actuación frente a otras posibles opciones dentro de la CAE.

En el polígono de Matsaria en Eibar no se realiza estudio de viabilidad, la actuación es fruto de un convenio urbanístico con el ayuntamiento de Eibar de fecha 9 de febrero de 2007. En el caso de Altube Azpi en Gabiria, el estudio de viabilidad es un documento previo en el que se exponen razones favorables y desfavorables para su desarrollo, siendo una Comisión Técnica de Coordinación de las Actuaciones formada por Administraciones y Sociedades Públicas, quien adopta las decisiones.

4. Excepto en el polígono de Matsaria en Eibar, en el que hay un informe municipal de valoración del suelo, en el resto de compras analizadas no hay un informe de tasación de los terrenos adquiridos.

Para el resto de polígonos analizados el estudio de viabilidad determina un valor residual del suelo, excepto en los polígonos de Altube-Azpi en Gabiria y Santa Lutzi en Ezkio-Itsaso. Sin embargo, SPRILUR no calcula el efecto que tiene la compra a un precio mayor. En ningún caso se adjunta análisis correspondiente a los precios de mercado a la fecha de las adquisiciones, lo que se hace indispensable para calificar la razonabilidad de la actuación de SPRILUR de conformidad con su objeto social.

Además, en el polígono de Araso en Irún las parcelas adquiridas en marzo de 2007 por SPRILUR a dos sociedades a un precio de 47,71 euros/ m², por un total de 12 millones de euros, habían sido previamente adquiridas por éstas a un precio medio de 39,18 euros/ m² según información facilitada por el Registro de la Propiedad de Irún. SPRILUR paga parte del precio de las fincas, 7 millones de euros, mediante la entrega de fincas urbanizadas en el mismo polígono sin que se soporte la valoración de las mismas.

5. En 5 indemnizaciones analizadas por importe de un millón de euros no existe informe de valoración de los elementos afectados. En 3 indemnizaciones analizadas por importe de 573.024 euros, el propietario aporta el correspondiente informe que no es contrastado por parte de SPRILUR. Estas valoraciones deberían incluirse en el expediente, ya que de hecho influyen directamente en el precio final pagado y no se pueden desvincular del estudio de viabilidad.

III. APARTADOS EXPLICATIVOS

III.I PROCESO DE COMPRA DE LOS TERRENOS

A continuación se describe el proceso de adquisición de los terrenos desde la selección de la ubicación hasta la formalización de la compra, que la sociedad ha seguido en la práctica.

Selección de la ubicación

No se acreditan las actuaciones realizadas por la sociedad para el análisis de diferentes alternativas ni la posterior selección del área de actuación. La correcta selección de la ubicación debiera contener un análisis de los terrenos que serían susceptibles de abordar un desarrollo de actividades económicas, bien por tratarse de antiguos suelos industriales que precisan de regeneración, bien por comprender áreas clasificadas que no han sido desarrolladas hasta la fecha o bien por tratarse de suelos sin clasificar. Todo ello, de acuerdo con el Plan Estratégico aprobado en 2006, con el objetivo de mantener reservas permanentes de suelo y edificaciones industriales y promover y facilitar acciones reguladoras del precio del suelo en zonas de alta demanda con objeto de evitar la especulación del suelo.

Una vez decidida el área de actuación, se realiza un estudio de viabilidad que analiza la viabilidad de dicha área o polígono. Sin embargo, no hay un plan de adquisiciones previo y no se documenta el proceso y las razones por las que se seleccionan esas ubicaciones para realizar el estudio de viabilidad, por lo que la valoración de alternativas distintas no queda soportada. Tampoco se exponen en el estudio de viabilidad los factores que han sido determinantes en la decisión final de actuar en un determinado ámbito.

A principios de 2007 se adjudicó el proyecto de construcción de base de datos espacial y diseño, desarrollo e implantación de un sistema de información geográfica; y tras la finalización de este trabajo, en septiembre de 2008 se adjudicó la asistencia técnica para la realización del inventario y las fichas de promoción urbanística (propuestas previas y estudios de viabilidad) de suelos para actividades económicas del conjunto de las subáreas funcionales de la CAE. En consecuencia, a partir de la finalización de los trabajos expuestos, previstos para su desarrollo en un periodo de cuatro años, los expedientes para la adquisición de terrenos deberían incluir informe elaborado por la empresa adjudicataria de las distintas alternativas de actuación y de la selección de los terrenos sobre los que se realice el correspondiente estudio de viabilidad. Una vez obtenidos estos estudios SPRILUR decidirá continuar o no con la adquisición en el ámbito correspondiente.

Colaboración con administraciones con competencias urbanísticas

En los supuestos en los que la creación de suelo industrial dependa de la ordenación urbanística por estar los terrenos sin clasificar, SPRILUR colabora con las entidades locales competentes para proceder a la correspondiente clasificación, incluyéndose en este cometido labores de elaboración de proyectos de ordenación urbanística. En muchos supuestos esta colaboración se plasma en la suscripción de convenios urbanísticos.



En cualquier caso, con carácter previo a la adopción de acuerdos, se establece una toma de contacto que es clave para la decisión de adquisición de los terrenos, ya que es el elemento que determina la probabilidad de que la actuación llegue a buen término. No queda evidencia de esta toma de contacto o aprobación previa del proyecto por parte de la administración competente debiendo estar documentada, ya que es uno de los pilares fundamentales para la valoración de la razonabilidad de la decisión de actuar en un determinado ámbito.

Adquisición de los terrenos

Una vez seleccionada la ubicación, se relacionan la totalidad de las parcelas afectadas que se prevén en el estudio de viabilidad. La mayor parte de los terrenos seleccionados están clasificados como no urbanizables ya que los terrenos aptos para edificar son escasos y caros, lo que aportaría una certeza en la operación, pero complicaría la posibilidad de conseguir un precio favorable, objetivo principal de SPRILUR.

El estudio de viabilidad no incluye una tasación del terreno propiamente, sino, en el mejor de los supuestos, un valor residual del suelo una vez previsto el precio de venta considerado razonable por SPRILUR y estimados los costes de urbanización y edificación. No se adjunta en este estudio el análisis correspondiente a los precios de mercado, lo que se hace indispensable para calificar la razonabilidad de la actuación de SPRILUR de conformidad con su objeto social.

Acto seguido, se ponen en contacto con todos los propietarios de las parcelas del polígono para comprar los terrenos. El precio que se paga es fruto de la negociación con los propietarios, labor en la que SPRILUR es asistida con frecuencia por despachos de abogados. Las adquisiciones o acuerdos, en general, se adoptan previamente a la clasificación de los terrenos como urbanizables y los precios pagados superan el valor de los mismos como rústicos.

La expropiación forzosa se utiliza de forma residual ya que son los Ayuntamientos los que tienen la potestad de expropiar y son reticentes. Además, hay que tener en cuenta que para que se proceda a la expropiación el suelo tiene que estar ya clasificado y calificado y el plan parcial y el programa de actuación urbanizadora aprobados. Por otra parte en caso de recursos judiciales la operación se dilata en el tiempo creándose una incertidumbre durante años, y existe riesgo de que la sentencia que finalmente recaiga señale un precio de suelo superior al que se puede conseguir en la negociación.

La adquisición de terrenos rústicos mediante un acuerdo con los propietarios, puede propiciar una actuación global a un precio más asequible, y la decisión de iniciar la compra y demás actuaciones debe estar soportada en el encaje de los precios en el correspondiente estudio de viabilidad. No obstante, implica también un riesgo de que la actuación no llegue a buen fin, principalmente por condicionantes urbanísticos, quedando el terreno como reserva de suelo, lo que evidencia la necesidad de que al expediente se aporte una tasación de los terrenos para valorar los riesgos de pérdida en caso de que la actuación no llegase a consolidarse.



Hemos observado que los precios pagados en un mismo polígono a propietarios distintos son homogéneos en la mayor parte de los supuestos, lo que se debe a una política propia de SPRILUR de intentar instaurar un tratamiento igualitario en circunstancias equiparables. No obstante, es la negociación la que marca las condiciones y comprobamos que ciertas entidades financieras, empresas relevantes o propietarios de parcelas en las que concurren circunstancias específicas, consiguen unos precios superiores por su mayor capacidad negociadora. Al precio convenido por metro cuadrado de terreno, cuando es necesario añadir indemnizaciones por arbolado y otras existencias en la parcela, éstas se pagan en algunos casos sin que exista informe de valoración de los mismos, y en otros casos sobre tasaciones o peticiones presentadas por los vendedores sin que exista una validación o contradicción por parte de SPRILUR. Estas valoraciones deberían incluirse en el expediente ya que de hecho influyen directamente en el precio final pagado y no se pueden desvincular del estudio de viabilidad. De la misma manera, hay supuestos en los que se consiguen compras condicionadas a la clasificación de los terrenos que limitan el riesgo a asumir, otras en las que se suscriben compromisos de compraventa que permiten un desahogo financiero, y también opciones de compra.

Formalización de las decisiones

Las decisiones sobre la aprobación de las compras, así como la fijación de los precios y de las demás condiciones financieras, no están documentadas. Constan los contratos privados y escrituras públicas suscritos tanto por el Director Comercial como por el Director Jurídico, habiéndose comprobado que ostentan poder suficiente.

Tanto en la auditoría operativa efectuada en 2008 como en el informe de recomendaciones realizados a SPRILUR, así como en el Plan Estratégico aprobado en 2006, se advierte la necesidad de procedimentar los procesos de compra y de que sea el Consejo de Administración quien adopte las decisiones de compra de terrenos.

En 2008 se empieza a levantar acta de las reuniones del Comité de Dirección, donde se puede comprobar que se discuten y deciden cuestiones en relación a la compra de terrenos. Con anterioridad a este periodo nos informan de la utilización de un programa informático en el que se incluían las responsabilidades asignadas a los distintos encargados y que contenía las decisiones que se iban adoptando.



El Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2008 aprobó que en lo sucesivo fuesen competencia exclusiva de dicho Consejo las decisiones sobre inversiones en compra de terrenos, la fijación de los precios y de las condiciones financieras. Sin embargo, es en julio de 2009 cuando se nombra nuevo Director General y se aprueba la revocación de los poderes conferidos al Director Comercial y al Director Jurídico. No obstante, la revocación de poderes surtirá efectos a partir de su inscripción en el Registro Mercantil. Comprobamos que a fecha de redacción del presente informe no se han inscrito aún las revocaciones. Corresponde al Presidente del Consejo llevar a cabo la ejecución de los acuerdos, y no hay soporte de las razones de dicha inejecución. Se detecta, en consecuencia, un incumplimiento del acuerdo adoptado por parte del Presidente del Consejo de SPRILUR, al asignar la competencia exclusiva al Consejo de Administración para determinadas decisiones, mientras se permitía la vigencia de poderes que posibilitaban la actuación de otros órganos en el mismo ámbito.

El 16 de diciembre de 2008 el Consejo de Administración insiste en el encargo a la sociedad de implantar un sistema de control interno documentado y elaborar planes de viabilidad para la toma de decisiones de inversión por parte del Consejo de Administración, así como en el establecimiento de una sistemática que permita tener en cuenta el valor del dinero en los proyectos de larga duración. Estas actuaciones no se han desarrollado.

III.2 ADQUISICIONES DE SUELO DEL PERIODO 2006 A 2009

Los terrenos adquiridos por SPRILUR se integran en la cuenta de existencias, que también recoge los trabajos realizados en su urbanización, así como el coste de los edificios construidos, en su caso, en los correspondientes polígonos. La cuenta de existencias recoge la totalidad de los costes de polígonos destinados a la venta, aun cuando su periodo de realización pueda ser superior al año.

El movimiento de las existencias, según cuentas anuales auditadas, en el periodo objeto de fiscalización ha sido:

					Miles-euros
CONCEPTO	2006	2007	2008	2009	TOTAL PERÍODO
SALDO A 1 DE ENERO	79.325	75.252	100.888	113.848	79.325
Compra de parcelas urbanizadas y edificios	-	2.226	3.696	2.981	8.903
Compras de terrenos	10.646	37.762	12.994	6.612	68.014
Obras y servicios realizadas por terceros	18.336	11.120	14.782	15.902	60.140
Incorporación al activo de gastos financieros	-	-	767	462	1.229
TOTAL ALTAS	28.982	51.108	32.239	25.957	138.286
TRASPASOS	-	(158)	-	-	(158)
ACTUALIZACIONES	-	-	(787)	-	(787)
BAJAS (COSTE DE LAS VENTAS)	(33.055)	(25.314)	(18.492)	(20.003)	(96.864)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE	75.252	100.888	113.848	119.802	119.802
PROVISIÓN A 1 DE ENERO	(5.243)	(858)	(375)	(433)	(5.243)
VARIACIÓN PROVISIONES DE EXISTENCIAS	4.385	483	(58)	262	5.072
PROVISIÓN A 31 DE DICIEMBRE	(858)	(375)	(433)	(171)	(171)
SALDO NETO EXISTENCIAS A 31 DICIEMBRE	74.394	100.513	113.415	119.631	119.631

Las compras de terrenos corresponden a los costes incurridos en la adquisición de los mismos a sus propietarios, en los que se incluyen también las indemnizaciones por viviendas existentes u otros conceptos, y otros gastos necesarios para la adquisición (escritura, registro, etc.). El desglose por años es:

				Miles-euros
AÑO	ADQUISICIÓN PROPIETARIO	OTROS GASTOS (*)	TOTAL	
2006	10.580	66	10.646	
2007	38.911	151	39.062	
2008	12.848	147	12.995	
2009	4.269	120	4.389	
TOTAL	66.608	484	67.092	

(*) Importes individuales no significativos para su análisis

Su registro contable ha sido:

		Miles-euros
Compras de terrenos		68.014
Adquisición de pabellón de oficinas incluido en adquisiciones de terrenos por error		(2.300)
Permuta terrenos registrada en "obras y servicios realizadas por terceros"		1.300
Provisión ejercicios anteriores aplicada abonando en "compras de terrenos"		78
TOTAL		67.092



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

En el periodo 2006 a 2009 las adquisiciones de terrenos a propietarios por polígonos son:

							Miles-euros
Localidad	Polígono	Coste del terreno	Indemnización	Importe Total	Metros ²	Precio €/ m ²	
KANPEZU	AIU 62.	984	42	1.026	147.265	6,68	
EZKIO ITXASO	SANTA LUTZI.....	5.531	450	5.981	141.721	39,03	
IRUN	ARASO.....	12.530	0	12.530	263.149	47,62	
ORTUELLA	BALLONTI II.	2.659	0	2.659	41.184	64,57	
ARTEA	BILDOSOLA.....	87	0	87	9.338	9,30	
GABIRIA	ALTUBE AZPI.....	647	0	647	26.973	24,00	
LANTARON	GAS NATURAL.....	1.051	263	1.314	87.592	12,00	
MALLABIA	GOITONDO BEHEKO LAU..	268	0	268	6.125	43,68	
BERGARA	LARRAMENDI.....	7.283	814	8.097	306.318	23,78	
AZPEITIA	LARRIN.....	8.678	624	9.302	181.043	47,94	
LEGUTIO	LLADIE.	7.653	813	8.466	352.017	21,74	
EIBAR	MATSARIA.	5.042	0	5.042	8.403	600,00	
MUSKIZ	MINA PETRONILA.....	54	0	54	9.025	6,01	
ELGOIBAR	SAN ANTOLIN.	1.255	0	1.255	53.282	23,55	
SANTURTZI	SERANTES.....	4.357	0	4.357	123.241	35,35	
ORMAIZTEGI	TELLERI ARTE.....	3.393	77	3.470	71.947	47,16	
VITORIA	VIAP.....	2.053	0	2.053	605.424	3,39	
TOTAL POLÍGONOS		63.525	3.083	66.608	2.434.047	26,10	

Financiación

Las adquisiciones de terrenos del periodo 2006 a 2009 se financian con los fondos generales de SPRILUR, con las siguientes excepciones:

- SPRILUR y SPTC (anteriormente denominada SPRI, S.A.) firmaron un convenio de colaboración el 1 de octubre de 2008 por el que SPTC entregó a SPRILUR un anticipo reintegrable de 7 millones de euros para financiar la adquisición de suelo con vocación de reserva, que SPRILUR había comprado en Ezkio-Itsaso y Gabiria. SPRILUR reintegrará este importe en función del porcentaje que suponga la superficie vendida en el conjunto de los polígonos, estimándose que las ventas se iniciarán en el ejercicio 2014. La diferencia que en su caso pudiera existir entre los costes y los ingresos netos obtenidos adquirirá el carácter de no reintegrable siempre que las transferencias de titularidad se hayan realizado en condiciones competitivas a las existentes en el entorno.
- En el ejercicio 2001 el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco acordó la concesión de anticipos reintegrables a SPRILUR por importe de 38 millones de euros para el desarrollo de proyectos empresariales en zonas desfavorecidas (Iniciativa Euskadi 2000 Tres en las zonas de Bahía de Pasaia y Margen Izquierda) entre los que se encontraba el polígono de Araso en Irún. El desembolso se realizó en función de las necesidades de tesorería, habiéndose desembolsado íntegramente al cierre del ejercicio 2003. SPRILUR ha finalizado la devolución de los anticipos en el ejercicio 2009.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Existencias

A partir del ejercicio 2008 SPRILUR distingue sus cuentas de existencias en función del grado de avance de los polígonos. Así, todos los costes incurridos en aquellos polígonos para los que no se han iniciado obras de urbanización se incluyen en el apartado de “terrenos y solares”, pasando a “promociones en curso” cuando éstas se inician y una vez terminadas se incluyen en “edificios y polígonos terminados”. El desglose por polígonos a 31 de diciembre de los ejercicios 2008 y 2009 es:

	31.12.2008	31.12.2009
TERRENOS Y SOLARES		
Elorrio.....	4.097	4.097
Muzkiz – Mina Petronila.....	1.472	1.472
Lantarón (2ª Fase).....	950	980
Ormaiztegi (Telleri-Arte).....	3.538	3.733
San Antolín (Elgoibar).....	1.321	1.322
Larrin.....	8.094	9.713
Ballonti (Ortuella).....	2.404	3.285
Legutio.....	7.146	8.599
Santurtzi.....	4.371	4.375
VIAP Aeropuerto de Vitoria.....	2.290	2.404
Ezkió-Itsaso.....	6.120	6.127
Gabiria.....	682	682
Santa Cruz de Kanpezu.....	783	1.130
Aretxabaleta.....	0	2.309
Otros.....	132	284
Proyecto GIS.....	0	244
Estudios de viabilidad.....	326	421
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	43.726	51.177
PROMOCIONES EN CURSO		
Araso-Irun.....	17.795	9.257
Larramendi.....	16.161	21.227
Matsaria.....	5.501	9.987
TOTAL PROMOCIONES EN CURSO	39.457	40.471
EDIFICIOS Y POLÍGONOS TERMINADOS		
Arroa-Bekoa (Zestoa).....	1.568	2.209
Axpe-Erandio.....	1.193	2.424
Goitondo-Mallabia.....	4.827	2.112
Lintzirin-Oiartzun.....	181	182
Egiburu-Renteria.....	4.821	3.953
Agurain.....	253	253
Portugalete.....	9.361	9.503
Artea.....	3.480	2.803
Epele-Hernani.....	3.334	3.329
Lantarón (1ª Fase).....	1.214	1.215
TOTAL EDIFICIOS Y POLÍGONOS TERMINADOS	30.232	27.983
TOTAL EXISTENCIAS	113.415	119.631



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Provisión por depreciación

La provisión por depreciación de existencias recoge la diferencia entre el coste y el valor estimado de realización, cuando éste es inferior. La provisión por depreciación de existencias del periodo fiscalizado, por polígonos, es la siguiente:

	Miles-euros			
	2006	2007	2008	2009
Azitain – 3º F.....	125	-	-	-
Hernani	385	150	150	171
Mendaro II.....	281	201	-	-
Mundaka.....	66	25	-	-
Araso.....	-	-	284	-
TOTAL	857	376	434	171

En el periodo fiscalizado no se estimaba depreciación para los terrenos adquiridos como reserva de suelo al esperarse que el valor de los polígonos a los que se incorporarían sería superior al coste. Sin embargo, en el ejercicio 2010, SPRILUR ha registrado en sus cuentas anuales una provisión por depreciación para estos suelos calculada como diferencia entre el valor de tasación de los mismos efectuado en enero y febrero de 2011, en función de su clasificación (rústicos, excepto 1.621 m² en Elgoibar, que son urbanos) y su valor de adquisición. La provisión a 31 de diciembre de 2010 por este concepto por polígonos asciende a:

		Miles-euros
Polígono	Municipio	
Serantes	Santurtzi	3.103
San Antolín	Elgoibar	1.061
Altube Azpi	Gabiria.....	625
TOTAL		4.789



III.3 POLÍGONOS ANALIZADOS

De las 17 áreas de actuación en los que SPRILUR ha realizado compras de terrenos en el período 2006-2009 por un importe total de 67 millones de euros, hemos analizado las actuaciones realizadas en 10 áreas en los que se han adquirido terrenos por importe de 56 millones de euros y se han abonado indemnizaciones por importe de 3 millones de euros:

							Miles de euros
Localidad	Polígono	Importe total	Indemnización	Importe suelo	Metros ²	Fechas	Precio €/m ²
Compras suelo sin urbanizar		54.105	2.778	51.327	1.519.691		33,76
Legutio	Lladie	8.466	813	7.653	352.017	28.12.06 a 28.12.09	21,74
Santurtzi	Serantes	4.357	0	4.357	123.241	22.06.07 a 19.09.07	35,35
Azpeitia	Larrin.....	9.302	624	8.678	181.043	15.05.07 a 14.01.09	47,94
Bergara	Larramendi	8.097	814	7.283	306.318	08.05.07 a 21.12.07	23,78
Elgoibar	San Antolín	1.255	0	1.255	53.282	07.08.06	23,55
Ezkio Itsaso	Santa Lutzi	5.981	450	5.531	141.721	29.12.06 a 08.06.07	39,03
Gabiria	Altube Azpi	647	0	647	26.973	27.12.06	24,00
Irun	Araso	12.530	0	12.530	263.149	26.03.07 a 08.05.08	47,62
Ormaiztegui	Telleri Arte.....	3.470	77	3.393	71.947	07.06.06 a 12.03.09	47,16
Compras suelo urbanizado		5.042	0	5.042	8.403		600,00
Eibar	Matsaria	5.042	0	5.042	8.403	28.12.08	600,00
TOTAL		59.147	2.778	56.369	1.528.094		36,88

III.3.1 POLIGONO DE LLADIE (LEGUTIO)

El 10 de octubre de 2004 SPRILUR firmó un convenio con el ayuntamiento de Legutio para el estudio del posible desarrollo y gestión urbanística del ámbito denominado “Polígono industrial de Lladie”, siendo el destino de tal actuación la promoción pública de suelo para actividades económicas. Como primera actuación las partes convienen la necesidad de elaborar un estudio de viabilidad (urbanística, técnica y económica).

Este estudio se efectúa en octubre de 2005 por una empresa contratada por SPRILUR. La superficie del suelo a ordenar tiene la clasificación de no urbanizable, comprende una extensión de 523.541 m². El estudio de viabilidad considera un valor de venta de 515 euros/m², siendo el valor residual de 18,32 euros/m².

El municipio de Legutio se engloba en el área funcional de Álava Central. Para esta área funcional las Directrices de Ordenación del Territorio no establecen determinaciones concretas en relación a la política del suelo para actividades económicas y remiten al desarrollo de los Planes Territoriales Parciales (en adelante PTP). En el PTP de Álava Central aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 2004 la zona se encuentra definida como “proceso de transformación preferente” y “nuevo espacio de actividades económicas”.



La primera compra de suelo de este polígono se efectúa en diciembre de 2006, siendo la última de diciembre de 2009. Se ha adquirido un 67% del suelo total a un precio medio de 21,74 euros/ m². A una entidad financiera propietaria de 57.545 m² se le ha adquirido a 25,59 euros/ m² en base a una tasación efectuada en marzo de 2007 por una sociedad inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España que valora a 25,79 euros/ m², y el resto a 21 euros/ m². En mayo de 2007 se firmó con un titular de 37.655 m² un contrato de promesa bilateral de compra y venta de los terrenos para un periodo de hasta 7 años, a un precio de 21 euros/ m² a actualizar con el IPC, siendo necesario, para que cualquiera de las partes pudiera exigir la formalización en escritura pública de la transmisión de la parcela, un acuerdo de la administración competente para el inicio de expediente de expropiación.

Antes de negociar los precios con los propietarios, en función de los datos del estudio de viabilidad, se analizó el impacto del incremento del precio de adquisición de los terrenos en el valor de la parcela. No se documentan precios de mercado de pabellones industriales, pero la tasación aportada por la entidad financiera, así como estudios de mercado de enero de 2007 y de justiprecios fijados en zonas del entorno, aportan datos de valor residual de terreno superiores al precio pagado.

A la fecha de este informe la calificación de los terrenos sigue siendo de no urbanizable. El 19 de abril de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Legutio ha aprobado inicialmente el convenio urbanístico de los ayuntamientos de Legutio y Arrazua-Ubarrudia con SPRILUR para el desarrollo y gestión urbanística de este ámbito, siendo el destino la calificación y actuación sobre los terrenos con la implantación de actividades económicas de fomento o interés público. Al no haberse presentado alegaciones el convenio ha quedado aprobado definitivamente.

III.3.2 POLÍGONO DE SERANTES (SANTURTZI)

En octubre de 1993 se realiza, por encargo de Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkarte, A.B. (ILUSGE, S.A.) – Sociedad de Promoción y Gestión del Suelo Industrial (PROGESIN, S.A.), actual SPRILUR, S.A., un estudio que tiene por objeto analizar la viabilidad de una zona industrial situada a ambos lados de la autovía de Ugaldebieta entre el enlace del acceso al Puerto de Bilbao y el de San Fuentes, denominado Estudio de Viabilidad de Sector Industrial en Santurtzi, Ortuella y Abanto y Zierbana.

Dada la magnitud del área de actuación, cuyos terrenos corresponden a los municipios de Santurtzi, Ortuella y Abanto-Zierbana, y la separación física que constituye la autovía, el estudio propone la formalización de dos sectores, comprendiendo cada uno de ellos el espacio situado a su lado de la autovía, a los cuales denomina Sector 1 y Sector 2.



El estudio concluía que en el área era viable la realización de una implantación industrial, y que en el caso de que se considerase como una superficie demasiado grande la totalidad del área estudiada, era preferible la urbanización del Sector 2 por encontrarse el Sector 1 en un entorno de menor influencia urbana. A este respecto la programación en fases preveía una duración de la obra en 10 años para el conjunto de los dos sectores, desarrollándose en los primeros cinco años el Sector 2, y en el segundo quinquenio el Sector 1. Igualmente, se señalaba que el plan de inversiones se podía acomodar a las previsiones inversoras de la sociedad, en función de la demanda del mercado.

Según información facilitada por el Ayuntamiento de Santurtzi, en el periodo de información pública abierto para la aprobación del Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano, el Ayuntamiento con fecha 30 de enero de 2004 presentó alegaciones relativas entre otras, a la inclusión de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad en la falda del Serantes, en una zona colindante con el Sector Residencial del Polvorín, poco antes desarrollado. En este sentido, el informe de resolución de las mismas, de fecha 5 de septiembre de 2005 y suscrito por el Director General de Urbanismo de la Diputación General de Bizkaia, no consideraba oportuno incorporar la propuesta mencionada. En el citado informe y en relación con el monte Serantes, desde el Ayuntamiento se solicitaba dar al mismo tratamiento de “Parque Metropolitano”. A este respecto, la resolución señaló como no adecuada dicha definición indicando que una gran parte del monte queda recogida dentro de Áreas de alto valor natural, con lo que se estima necesaria su protección, indicando que con estas nuevas delimitaciones el monte queda protegido de cualquier intervención agresiva con el modelo natural, permitiéndose exclusivamente actuaciones puntuales vinculadas con el esparcimiento o destinadas a la mejora natural del espacio actual.

En octubre de 2005, por encargo de SPRILUR, se realiza el denominado Estudio de Viabilidad de Sector en Santurtzi. El sector al que hace referencia el estudio se corresponde con el denominado Sector 1 en el realizado en 1993, pues el Sector 2 se ha venido desarrollando por otros agentes ajenos a SPRILUR. De acuerdo a esto, el estudio pretende actualizar el realizado en 1993, revisando el mismo mediante el replanteamiento de la viabilidad del Sector 1 en base a los planeamientos existentes a esa fecha. Dicho sector se corresponde con las laderas del Serantes.

El estudio recoge las previsiones de la ordenación urbanística en relación al área de actuación.

El Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas propone tres grandes zonas de actividad logística, en una de las cuales se encuentra el ámbito de estudio, calificando Santurtzi como municipio de interés preferente, para el cual se propone una política de ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos de actividad económica, como la generación de una oferta pública de nuevo suelo en lugares de interés estratégico.



Según el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano, la práctica totalidad del sector se encuentra clasificado como parte integrante del llamado “vacío naturalístico” del monte Serantes. En relación a la ordenación del suelo, y en cuanto a las actuaciones relacionadas con las actividades económicas, el Plan Territorial Parcial propone intervenciones de alcance global que atienden a las necesidades del conjunto del Área Funcional, no proponiendo para el municipio de Santurtzi ninguna área para el desarrollo de actividades económicas.

Tanto el Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas como el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano señalan que existe un desequilibrio entre población activa ocupada y número de empleos existentes, proponiendo el primero ante esta situación, la ubicación de plataformas logísticas tanto en el Puerto Exterior de Bilbao como en la ladera del Serantes.

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio clasifica los terrenos afectados como suelo no urbanizable.

La propuesta de ordenación del sector plantea dos alternativas para el desarrollo del sector. La alternativa A es heredera del estudio de viabilidad realizado en octubre de 1993, y busca adaptar la ordenación que en el mismo se proponía al nuevo ámbito de estudio, reducido al haberse desarrollado el sector residencial del Polvorín, así como minimizar el impacto paisajístico que una propuesta más densa como aquella podía originar. La alternativa B propone una mayor adaptación a la topografía que permite una edificación más flexible y de menor impacto visual. Ambas alternativas proponen una tipología edificatoria, que permite considerar la actuación dentro de la tipología de Parque Tecnológico, que albergue tanto industrias como servicios.

El estudio de viabilidad establece el valor residual del metro cuadrado de suelo de 10,98 euros para la alternativa A, y de 32,30 euros para la alternativa B. No se calcula el efecto que tiene la compra a un precio mayor, ni se realiza un estudio de mercado de pabellones industriales

Como conclusión general, condicionada por el resultado de la evaluación de impacto ambiental, el estudio señala que la alternativa B, de mayor adaptación a la topografía, satisface los objetivos y criterios definidos en el estudio, con las consideraciones señaladas y la adopción de las medidas compensatorias que se establezcan, como puede ser el establecer una franja de protección entorno al polígono hacia las laderas de Serantes.

El 22 de junio de 2007 SPRILUR ha comprado 105.000 m², a un precio de 33,66 euros/ m². En total se abonaron 3.534.509 euros, de los que 460.135 euros se pagan mediante talón al portador. El 19 de septiembre de 2007 SPRILUR firma contratos con un propietario para adquirir 18.241 m² a un precio de 45,08 euros/ m², si bien 16.641 m² finalmente no se escrituraron a favor de SPRILUR, por lo que en noviembre de 2010 se rescinde este contrato y se solicita al propietario la devolución del importe (333.897 euros) abonado a cuenta. A la fecha de este informe el propietario ha reintegrado 200.000 euros debiendo abonar la cantidad restante antes de marzo de 2013.



Para la gestión de las compras SPRILUR ha contratado un bufete de abogados, que informan sobre el parcelario, determinando la existencia de otras siete fincas dentro del sector pertenecientes a tres propietarios, por una superficie adicional de 14.959 m², sobre las que existe la posibilidad de compra a 45,07 euros/ m².

El 5 de julio de 2010 se presenta denuncia en la Comisaría de la Ertzaintza de Erandio por parte de SPRILUR por unos hechos que presuntamente pueden ser constitutivos de un delito de malversación de caudales.

La denuncia se centra en que las compras de terreno realizadas por SPRILUR en Serantes han sido muy caras teniendo en cuenta que se trata de terrenos no urbanizables y con expectativas de reclasificación muy dudosas, y que se han efectuado con una forma de pago excepcional al pagarse parte del precio mediante un cheque al portador.

Mediante auto de 10 de septiembre de 2010 del Juzgado de Instrucción nº 8 de Bilbao, se acuerda incoar y registrar las citadas actuaciones como diligencias previas por un delito de malversación de caudales comunicándose al Ministerio Fiscal e informándose a los imputados y acordando diversas actuaciones que siguen su curso a día de hoy.

III.3.3 POLÍGONO DE LARRIN (AZPEITIA)

El estudio de viabilidad de este polígono se efectuó en octubre de 2004, por encargo del Ayuntamiento de Azpeitia no habiendo sido sometido al visto bueno del Departamento Técnico de SPRILUR. El PTP del Área funcional de Urola-Costa (Azpeitia-Zarautz), que estaba en tramitación administrativa a la fecha del estudio de viabilidad y se aprueba definitivamente el 21 de febrero de 2006, contempla el crecimiento del desarrollo industrial de Azpeitia sobre el corredor Azpeitia-Urrestilla donde están los terrenos objeto del estudio sin que nos consten otras alternativas en el mismo corredor.

El área objeto del estudio se conforma de terrenos rurales y tiene cuatro edificaciones. El estudio de viabilidad estima un coste de suelo de 18,03 euros/ m² y un coste del suelo urbanizado (comprendiendo precio del suelo, gastos de escrituras, cargas e indemnizaciones, obras de urbanización, etc.) de 210,35 euros/ m² de techo edificable. No incluye costes de construcción del pabellón ni estudio de precios de mercado de pabellones en zonas equiparables.

En 2005 se firmó un convenio con el municipio de Azpeitia para el desarrollo urbanístico del Área de Intervención Urbanística en Larrin.

El 19 de abril de 2007 se aprobó definitivamente el expediente de revisión de Normas Subsidiarias que clasifica el suelo como urbanizable y el régimen de desarrollo y ejecución del aprovechamiento urbanístico y el Plan Parcial, que es aprobado por el Ayuntamiento el 3 de mayo de 2007, determinándose como sistema de actuación el de expropiación.

Por resolución de Alcaldía de 19 de febrero de 2009 se aprobó inicialmente el Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa privada que regula y organiza el desarrollo y ejecución de las actuaciones integradas en el suelo urbanizable industrial de Larrín, con una superficie de 210.209,7 m², siendo el ámbito de expropiación de 186.396 m².



Aunque se determina el sistema de actuación por expropiación, finalmente se compran los terrenos por acuerdo con los titulares de las parcelas. Las compras se inician en mayo de 2007, se contrata un bufete de abogados para hacer las gestiones, todas al mismo precio de 48 euros/ m². A 31 de diciembre de 2009 SPRILUR ha adquirido todas las parcelas del ámbito excepto una que se adquiere en 2010.

Actualmente está en tramitación la aprobación del proyecto de urbanización por el ayuntamiento.

III.3.4 POLÍGONO DE LARRAMENDI (BERGARA)

El Pleno del Ayuntamiento de Bergara adjudicó el 29 de septiembre de 2003 la elaboración de los documentos precisos para la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes a esa fecha (en las que Larramendi se clasificaba como suelo no urbanizable), que habían sido aprobadas por el Consejo de Diputados el 16 de abril de 1996, una vez agotada la mayor parte de los suelos previstos para actividades económicas en las mismas.

Dentro del proceso de reflexión y estudio de alternativas para la Revisión de las Normas Subsidiarias en lo referente a suelo destinado a actividades económicas, el Ayuntamiento inició conversaciones con SPRILUR para analizar la posibilidad de promover nuevas actuaciones conjuntas. El estudio de viabilidad para el desarrollo de nuevos polígonos industriales en Bergara de febrero de 2005 presenta como posibles alternativas dos zonas del municipio, la de Kukubaso-Ipiñarri y la zona de San Juan (con tres posibles opciones: Aritzabaleta, Albisu y Larramendi). Por diversos motivos (poco aprovechamiento, altos costes de urbanización, dificultad para resolver problemas de acceso, etc.) se consideran no apropiadas el resto de ubicaciones. El PTP del Área funcional de Mondragón-Bergara (Alto Deba) aprobado por el Consejo de Gobierno Vasco el 12 de abril de 2005, recoge esta zona como Área preferente de Nuevo Desarrollo.

El estudio de viabilidad determina para una superficie aproximada de 250.000 m², un valor del suelo de 30 euros/ m² estimando un coste de m² de techo edificable de 186,87 euros/ m². No incluye costes de construcción de pabellón, ni estudio de precios de mercado de pabellones en zonas equiparables.

El Pleno del Ayuntamiento de Bergara aprobó, provisionalmente el 18 de diciembre de 2006 (definitivamente el 25 de mayo de 2007) la modificación de las Normas Subsidiarias, que clasifica una superficie de 289.232 m² de suelo urbanizable y la califica para uso industrial o para actividades económicas a desarrollar mediante Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, siendo el sistema de actuación de iniciativa pública.

El 18 de mayo de 2007 SPRILUR y el Ayuntamiento de Bergara firmaron un convenio para el pleno desarrollo y gestión urbanística de este ámbito.



En el ejercicio 2006 SPRILUR inicia la adquisición de terrenos con la firma de seis opciones de compra de hasta 199.253 m² a un precio de 23 euros/ m², si la compra se produce en 2006, y 24 euros/ m² si la compra se produce en el 2007, pudiendo SPRILUR en cualquier momento hasta su caducidad el 31 de diciembre de 2007, solicitar la elevación de la adquisición a escritura pública. A la firma de las opciones SPRILUR abona un 3% del precio total, 160 miles de euros, cantidad que perdería en caso de no ejercitar la opción de compra. En el ejercicio 2007 se han ejercitado todas las opciones de compra y además SPRILUR ha comprado la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito a 24 euros/ m².

A la fecha de este informe las obras de urbanización de este polígono han sido finalizadas.

III.3.5 POLÍGONO DE SAN ANTOLÍN (ELGOIBAR)

El estudio de viabilidad de este polígono se efectuó en septiembre de 2004, por encargo de SPRILUR. El planeamiento vigente sobre los terrenos afectados es el de las Normas Subsidiarias aprobadas el 8 de enero de 1992, las cuales clasifican los terrenos como suelo rústico, por lo que la consideración como suelo de actividad económica de este ámbito exigía la ordenación urbanística de la zona. No se hace mención al PTP del área funcional de Eibar (Bajo Deba). Este estudio estima adecuado un precio de suelo bruto de 9 euros/ m², sin realizar una valoración de repercusión del suelo.

El 7 de agosto de 2006 SPRILUR adquiere a un único propietario 53.282 m² a un precio de 23,55 euros/ m². El polígono tiene una extensión total de 121.809 m².

El 26 de abril de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente un convenio urbanístico con SPRILUR para el desarrollo del área de San Antolín-Ballegoitxi de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Elgoibar, que tras ser expuesto en el BOG de 30 de mayo de 2007 no se aprobó definitivamente.

El 20 de julio de 2007, SPRILUR solicita al Ayuntamiento de Elgoibar que la propuesta de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la ordenación del sector de suelo urbanizable San Antolín-Ballegoitxi, sea sometida a la consideración municipal, modificación que había sido objeto de consulta el 9 de agosto de 2006 por el ayuntamiento al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco a los efectos de evaluar su adecuación al PTP. Tramitada la consulta de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la ordenación del Área San Antolín-Ballegoitxi por parte del Ayuntamiento de Elgoibar, el 15 de octubre de 2007 la Comisión de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco remite al Ayuntamiento de Elgoibar la conclusión de que esta modificación exigiría la previa modificación del PTP del Área Funcional de Eibar (Bajo Deba). En mayo de 2010, SPRILUR se pone en contacto con el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco insistiendo en que resulta plenamente factible la habilitación de un polígono industrial en el área de San Antolín, no existiendo limitando vinculante para ello desde el PTP.



A la fecha de este informe la clasificación de los terrenos sigue siendo de no urbanizable y se está tramitando un nuevo Plan General, en el que se mantiene esta clasificación. El Acuerdo del Pleno Municipal de 25 de noviembre de 2010 por el que se procede a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar no contempla este sector como posible Sector de Suelo Urbanizable destinado a actividades económicas. El 11 de marzo de 2011 el Director General de SPRILUR remite escrito de alegaciones al Ayuntamiento pretendiendo su clasificación.

III.3.6 POLÍGONO DE SANTA LUTZI (EZKIO-ITSASO)

Entre los años 1999 y 2006 se realizan numerosos estudios para la viabilidad de creación de suelo industrial en la comarca del Urola Garaia y en especial de los terrenos de la futura estación de TAV en Ezkio-Itsaso, ya que el PTP incluía esos terrenos como de carácter estratégico para el desarrollo de actividades económicas. Estos estudios se realizan a instancias de Urola Garaiko Industrialdea, SA (en adelante UGISA).

En mayo de 2005 UGISA realiza un estudio complementario de viabilidad del polígono Santa Lutzi en el que se expone que en un estudio del año 2004 se plantearon tres alternativas de actuación en la zona. Las dos primeras planteaban la ordenación conjunta de todo el ámbito territorial con independencia de la adscripción de suelos de diferentes municipios (Ezkio-Itsaso y Gabiria) y la alternativa planteada por el Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso en su revisión de Normas Subsidiarias, que se limitaba a los terrenos pertenecientes a ese municipio. El estudio se centra en la valoración de los costes directos de urbanización de las diferentes alternativas planteadas.

La siguiente actuación documentada en esta zona es la compra en el periodo de diciembre de 2006 hasta julio de 2007 por parte de SPRILUR a un precio de 39 euros/ m² de terrenos en el polígono Santa Lutzi. Estos terrenos están clasificados como no urbanizables a la fecha de las compras, por lo que la consideración como suelo de actividad económica de este ámbito exigía la correspondiente ordenación urbanística.

El estudio de viabilidad no soporta un valor de suelo razonable para poder actuar cumpliendo los fines de SPRILUR y se constata que se trata de una decisión adoptada por UGISA, fruto de su negociación con los propietarios. Se aporta un documento de costes actualizado, sin suscribir, que recoge el precio pagado por el suelo y la estimación del coste total de la urbanización y edificación, resultando un coste de 723,35 euros/ m² edificado. Sin embargo, no se aportan precios de mercado de pabellones industriales.

En febrero de 2008 se publica en el BOPV el acuerdo del Consejo de Diputados de 11 de diciembre de 2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de municipio de Ezkio-Itsaso, cuya tramitación se inició por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de 3 de marzo de 2005. En dicha revisión se clasifica el polígono Santa Lutzi como suelo urbanizable. El 12 de abril de 2011 se solicita por parte de SPRILUR al Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso que acuerde iniciar la tramitación de un convenio urbanístico para su gestión y desarrollo.

III.3.7 POLÍGONO DE ALTUBE AZPI (GABIRIA)

En abril y julio de 2005 se realizan a petición UGISA estudios de viabilidad sobre la zona de Altube Azpi que se ubica en el corredor Beasain –Zumarraga, incluido en el Plan Territorial Sectorial como territorio apto, estratégico y prioritario para actuaciones industriales, aunque se reconoce que no se incluye en el PTP provisional como apto para acoger actividades económicas. Las condiciones de accesibilidad se consideran adecuadas. Se justifica en especial que en la misma vaguada, en el término de Ezkio-Itsaso se prevé la posible ubicación de una empresa determinada y que el terreno estudiado podría ser apto para el traslado de una empresa de hormigones, que se encuentra en Ezkio-Itsaso, y de un centro de recogida comarcal de residuos peligrosos.

Sin embargo, se apuntan problemas en relación al abastecimiento de agua, la necesidad de preservación de la regata del Urkiola, de las masas forestales autóctonas y de respetar las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la CAE. Se trata de una zona de especial protección de explotación ganadera, de especial protección de masas forestales y de producción forestal. Se menciona también que nos encontramos en una fase preliminar de estudio de la propuesta, que está supeditado a una primera fase de toma de decisiones, en la que no se dispone ni de una información topográfica suficiente, ni de la oportuna información geológica y geotécnica.

Es la Comisión Técnica de Coordinación de las Actuaciones en el Área Ezkio-Gabiria la que adopta las decisiones de llevar adelante la actuación y realizar la compra al precio pactado con el vendedor. En esta Comisión participan los alcaldes de Ezkio-Itsaso y de Gabiria y representantes de UGISA, UGGASA, Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco y SPRILUR, aunque en las actas correspondientes a las reuniones decisorias sobre la actuación no se convoca al representante de SPRILUR o éste excusa su asistencia. Por otra parte, el acta de la reunión recoge que los alcaldes de Ezkio-Itsaso y Gabiria aceptan la tramitación de la revisión de las normas urbanísticas en base a la decisión que se adopte en la Comisión Técnica, ya que los terrenos son no urbanizables y la consideración como suelo de actividad económica de este ámbito exigiría la correspondiente ordenación urbanística.

El estudio de viabilidad no soporta un valor de suelo razonable para poder actuar cumpliendo los fines de SPRILUR y se constata que se trata de una decisión adoptada por UGISA, fruto de su negociación con los propietarios. A fecha de redacción de este informe, la clasificación urbanística del terreno sigue siendo no urbanizable y no se prevé actuación alguna. No se ha procedido a ninguna modificación del planeamiento y además la empresa, cuyo asentamiento era previsible, se ha trasladado a otra ubicación.



III.3.8 POLÍGONO DE ARASO (IRUN)

El Pleno del Ayuntamiento de Irun acordó el 12 de julio de 2001 aprobar un convenio de colaboración con SPRILUR para la implantación de nuevas actividades económicas en el entorno de ARASO, que fue suscrito el 29 de octubre de 2001. Su objeto es establecer el mutuo compromiso de ambas partes para el desarrollo urbanístico de este entorno con el fin de ejecutar su urbanización.

El estudio de viabilidad del área encargado por SPRILUR se efectúa en julio de 2001. La superficie total del sector es de 276.239 m², de los que 93.888 m² tienen la calificación de suelo urbanizable no programado y el resto como suelo no urbanizable, según el Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

El estudio de viabilidad considera que tratándose de una promoción pública el precio de venta del polígono construido asciende a 511 euros/ m², siendo el valor residual del suelo de 12,53 euros/ m². No recoge el precio de mercado de pabellones industriales de la zona.

Previamente, en agosto de 1999, la Diputación Foral de Gipuzkoa había efectuado un “estudio de alternativas para la ordenación territorial y urbanística del entorno de Gointzurizketa en el corredor Irun-Puerto de Pasajes como ámbito para el desarrollo de implantaciones de actividad económica”, en el que se incluía como propuesta el área de “Araso”, aunque no concluye sobre cuál de las ubicaciones es la más adecuada.

El 1 de noviembre de 2003 la Diputación Foral de Guipuzkoa aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Irun relativa a los ámbitos Sasikoetxea y Araso Norte, este último se clasifica como suelo urbanizable y se califica como zona industrial. En desarrollo de estas determinaciones el Pleno del Ayuntamiento acordó el 27 de julio de 2005 aprobar el Plan Parcial del ámbito Araso Norte, y establece como sistema de actuación el de expropiación, siendo SPRILUR la beneficiaria.

El 28 de febrero de 2006, por Resolución de la Alcaldía, se aprueba definitivamente la delimitación del ámbito a expropiar y la relación de bienes y derechos afectados, y el 8 de marzo de 2006 se aprueba inicialmente el proyecto de expropiación, toda vez que se optó por el procedimiento de tasación conjunta para la determinación del justiprecio.



El 16 de octubre de 2006 SPRILUR firma un convenio expropiatorio, sin que esté aprobado definitivamente el proyecto de expropiación, con dos sociedades que son titulares de fincas que suman 233.472 m² y que están ultimando las negociaciones para la adquisición de 26.552 m². Es decir, se refiere a la expropiación de 260.024 m² previéndose un justiprecio por todos los conceptos, incluyendo el valor del suelo, indemnizaciones por las edificaciones, actividades, premio de afección, etc. de 51,32 euros/ m² de suelo, lo que supone un justiprecio total de 13 millones de euros. Las partes pactan que parte del justiprecio se efectúe mediante la entrega de parcelas urbanizadas del mismo sector. Finalmente, SPRILUR abandonó la vía expropiatoria, adquiriendo en marzo de 2007 (escrituras de marzo de 2007 y febrero de 2008) los terrenos incluidos en el ámbito de la expropiación a 47,71 euros/ m², es decir, por un total de 12 millones de euros, de los que 5 millones de euros se pagan en efectivo y 7 millones de euros mediante la entrega de fincas urbanizadas en el mismo polígono, que se escritura el 6 de marzo de 2009. No se soporta la valoración de las parcelas que se entregan en pago de los 7 millones de euros. Por otro lado, las sociedades titulares de las fincas habían escriturado la adquisición de las mismas en el periodo de 27 de junio de 2006 a 14 de junio de 2007 a una media de 39,18 euros/ m².

Las obras de urbanización del polígono se recibieron por el Ayuntamiento el 5 de julio de 2010.

III.3.9 POLÍGONO DE TELLERI-ARTE (ORMAIZTEGI)

Un estudio de viabilidad realizado en marzo de 2004 destaca la relevancia de Ormaiztegi en la localización de actividades económicas en el PTP al señalarlo como Municipio de Interés Preferente a estos efectos. Aunque no está entre las áreas preferentes de carácter estratégico, Telleri-Arte en Ormaiztegi sí se califica como nueva área a desarrollar y además las áreas preferentes de carácter estratégico se ubican en el municipio de Ezkio-Itsaso donde SPRILUR ya actúa. En el marco de lo establecido en el PTP, con las conclusiones derivadas de los estudios encargados tanto a UGISA como a Ordiziako Industrialdea, SA y en base a lo concluido en el estudio de valoración de "Áreas de suelo de Actividades Económicas susceptibles de ser gestionadas por SPRILUR, SA en el Goierri (Alto Urola)", de septiembre de 2000 de las áreas analizadas, se propone completar el análisis del ámbito de Alegi (Ezkio-Itsaso y Gabiria) y Telleri-Arte (Ormaiztegi).

A la fecha de adquisición de terrenos (año 2006), estos se clasifican como no urbanizables, por lo que la consideración como suelo de actividad económica de este ámbito exigía la ordenación urbanística de la zona.

Se mantienen contactos con el Ayuntamiento de Ormaiztegi que derivan en los siguientes instrumentos urbanísticos:

- El 23 de diciembre 2008 se aprueban definitivamente por Consejo de Diputados, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ormaiztegi, publicadas en BOG de 12 de febrero de 2009. La zona Telleri-Arte se convierte en Area "Irai Errota", se clasifica como urbanizable y se califica para actividades económicas. Se trata de un polígono de 80.991 m² aproximadamente.



- Se suscriben dos convenios urbanísticos con el Ayuntamiento de Ormaiztegui, el 23 de septiembre de 2009 y el 28 de enero de 2010 respectivamente. Los acuerdos principales que contienen son: el compromiso del Ayuntamiento de aprobar con la mayor brevedad posible los correspondientes instrumentos de desarrollo que sean necesarios para posibilitar la edificación de los terrenos y el compromiso de SPRILUR de promover, adjudicar y ejecutar, a su costa y expensas, la urbanización de los terrenos y de adjudicar y contratar la urbanización, facultada por el Ayuntamiento.

SPRILUR ha adquirido un total de 71.947 m² de los 80.991 m² del polígono, quedando un propietario sin adquirir porque está interesado en la participación de la urbanización junto con SPRILUR.

El precio pagado asciende a 46,58 euros/ m², excepto en una finca que correspondía a una gran empresa del sector energético, a quien se pagó a 60 euros/ m². No hay tasación del terreno, en el estudio de viabilidad elaborado en 2004 se incluye un análisis de a qué precio de terreno resultarían unos pabellones a precio no especulativo, para poder así cumplir con el objeto social de SPRILUR. Se calcula que se puede lograr un precio de m² de pabellón construido de 510,86 euros, adquiriendo el suelo a 18,03 euros/ m². Sin embargo, no se aportan precios de mercado de pabellones industriales y no se calcula el efecto que tiene la compra a un precio mayor. A fecha de redacción del presente informe nos confirman que se está finalizando la elaboración del Plan Parcial.

III.3.10 POLÍGONO DE MATSARIA (EIBAR)

SPRILUR suscribió un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Eibar, aprobado por acuerdo del Pleno Municipal el día 27 de noviembre de 2006. Este convenio urbanístico tiene por objeto regular la transmisión de bienes que forman parte del Patrimonio Municipal del Suelo a SPRILUR y que se destinarán, por una parte, a posibilitar el realojo de los titulares de actividades económicas en el ámbito de Txonta y por otra, el desarrollo de actividades económicas conforme a las actuaciones de fomento de las mismas que corresponde a SPRILUR. El precio de venta es de 600 euros/ m² que es el resultado de la suma de 240 m² x 2 plantas, más 120 m² por la segunda planta. SPRILUR asume la promoción, licitación, adjudicación y ejecución de la edificación en las parcelas adquiridas en el plazo máximo de 12 meses desde que el Ayuntamiento traslade a SPRILUR el acuerdo o convenio de realojo aprobado. El convenio establece también las condiciones de enajenación de los locales y edificaciones no ocupados por los realojos de Txonta. En cualquier caso, el precio base de enajenación de los citados locales será de 660 euros/ m² construido (excluido IVA). El precio se abonará, el 5% a la firma del convenio y el resto del precio a la firma de las escrituras públicas de transmisión de las parcelas.



Hay un informe de valoración de la arquitecta municipal de Eibar en el que se justifica el precio de transmisión de las parcelas adquiridas. Además, hay cálculos económicos en los que se estiman los costes de ejecución y el precio final de venta de 660 euros/ m² construido, pero no hay soporte documental con referencia a precios de mercado de que ese precio no es especulativo y es apto para el cumplimiento del objeto social de SPRILUR. No obstante, consta un informe posterior (de noviembre de 2008) en el que se analiza la oferta de mercado de varias zonas y que recoge una oferta en Eibar de pabellón construido a precio de 2.000 euros/ m² y una referencia genérica para la CAE de que los precios del m² oscilan de los 900 a los 2.400 euros/ m², en el caso de planta y los 140 euros/ m² y 720 euros/ m² en el caso de entreplanta.

En 2008 se firma una renovación del Convenio que modifica el inicial en aspectos puntuales derivados del retraso sobre las fechas en que se basaba el Convenio para el desarrollo urbanístico de Txonta, la descompensación entre los gastos e ingresos y la necesidad de actualizar los precios calculados y fijados en 2006. En cuanto a las actuaciones realizadas a fecha de redacción del presente informe, se comprueba que finalmente SPRILUR procedió al pago en la forma dispuesta en el primer Convenio y que los pabellones se han edificado. La operación de Txonta quedó paralizada por una resolución judicial contra el Ayuntamiento, al no ser correcto el expediente seguido por el mismo en el planeamiento urbanístico. No se ha realojado ningún industrial de Txonta en Matsaria y SPRILUR está intentando vender los edificios construidos. A la fecha de este informe, se ha materializado alguna venta a los precios de venta estipulados en el convenio suscrito en 2008.



III.4 ADQUISICIONES E INDEMNIZACIONES ANALIZADAS

Hemos analizado la formalización de 16 adquisiciones de suelo por importe de 34 millones de euros:

LOCALIDAD	POLÍGONO	Nº ADQUISICIONES	Miles-euros	
			ADQUISICIÓN IMPORTE	FECHA
Legutio	Lladie	2	2.626	
			1.473	23.04.07
			1.153	28.12.09
Santurtzi	Serantes	2	4.356	
			3.534	22.06.07
			822	19.09.07
Azpeitia	Larrin	2	2.444	
			1.580	20.06.07
			864	19.07.07
Bergara	Larramendi	2	3.107	
			1.624	20.06.07
			1.483	11.07.07
Elgoibar	San Antolín	2	1.255	07.08.06
Ezkio-ltsaso	AIU 9. Santa Lutzí.....	1	1.401	29.12.06
Gabiria	Vaguada de Altube Azpi.....	1	647	27.12.06
Irun	Araso	2	12.423	
			5.000	26.03.07
			7.423	26.03.07
Ormaiztegi	Telleri Arte	1	977	26.07.06
Eibar	Matsaria	1	5.042	29.12.08 (*)
TOTAL		16	34.278	

(*) Pago derivado del "convenio urbanístico" de fecha 09/02/07

También se han analizado 8 indemnizaciones abonadas por importe de 2 millones de euros:

Miles-euros					
NOMBRE POLÍGONO	TOTAL IMP.	Nº INDEMN.	INDEMN. ANALIZADAS		
	INDEMN. POL.	ANALIZADAS	IMPORTE	FECHA	DEFICIENCIAS
AIU 62-Kanpezu	42	-	-	-	
Santa Lutzi-Ezkio-Itxaso	450	1	228	29.12.06	A
Gas Natural-Lantarón.....	263	1	109	20.02.06	A
Larramendi-Bergara	814	2	750		
			451	01.12.06	A
			299	21.12.07	B
Larrin-Azpeitia	624	2	533		
			286	20.06.07	A
			247	29.07.07	B
Lladie-Legutio	813	1	263	03.02.11	A
Telleri Arte-Ormaiztegi.....	77	1	27	08.11.06	B
TOTAL	3.083	8	1.910		

DEFICIENCIAS	Nº INDEMN.	IMPORTE INDEMN.
A. No existe informe de valoración de los elementos afectados.....	5	1.337
B. Informe de valoración aportado por propietario sin contrastar por SPRILUR.....	3	573

III.5 BALANCES DE SITUACIÓN Y CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Las cuentas anuales de los ejercicios 2006 y 2007 se han elaborado de acuerdo a lo dispuesto en el Plan General Contable aprobado por Real Decreto 1.643/1990, y las cuentas anuales de los ejercicios 2008 y 2009, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1.514/2007.

BALANCE DE SITUACIÓN	Miles de euros		
	2005	2006	2007
ACTIVO			
INMOVILIZADO	111.072	117.899	127.432
Inmovilizaciones Inmateriales.....	39	20	167
Inmovilizaciones Materiales	7.127	6.737	6.321
Terrenos y construcciones (*).....	0	0	170
Inmov. afecto a actividades de promoción industrial.....	12.468	12.672	12.675
Otro inmovilizado material	722	889	488
Amortizaciones	(6.063)	(6.688)	(7.012)
Provisiones	0	(136)	0
Inmovilizaciones financieras.....	100.640	108.001	117.780
Deudores a largo plazo.....	3.266	3.141	3.164
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	623	570	157
ACTIVO CIRCULANTE	107.413	111.912	118.036
Existencias.....	74.082	74.572	100.766
Promociones en curso	79.325	75.252	100.888
Anticipos a proveedores	0	178	253
Provisiones	(5.243)	(858)	(375)
Deudores	16.836	11.261	9.719
Clientes por ventas.....	16.218	9.789	7.696
Deudores varios (empresas asociadas y admones. públicas).....	618	1.472	2.023
Inversiones financieras temporales.....	1.885	743	1
Tesorería	14.575	25.286	7.485
Ajustes por Periodificación.....	35	50	65
TOTAL ACTIVO	219.108	230.381	245.625

(*) Las altas del periodo 2006 a 2009 corresponden a traspasos de otras cuentas



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

BALANCE DE SITUACIÓN	Miles de euros		
	2005	2006	2007
PASIVO			
FONDOS PROPIOS	127.410	130.735	134.827
Capital suscrito.....	123.255	128.173	133.173
Prima de emisión, reserva legal y otras reservas	18.876	4.154	4.154
Resultados negativos ejercicios anteriores	(12.727)	(1.592)	(1.592)
Pérdida del ejercicio	(1.994)	0	(908)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	5.789	5.909	5.476
ACREEDORES A LARGO PLAZO	27.897	13.587	6.012
Deudas con entidades de crédito.....	5.915	0	0
Préstamo de empresas del grupo transformable en subvención	2.330	2.142	1.953
Préstamos del Gobierno Vasco	19.509	11.427	4.035
Fianzas y depósitos recibidos	143	18	24
ACREEDORES A CORTO PLAZO	57.224	79.443	94.637
Deudas con empresas del grupo.....	39.609	54.713	62.200
Acreedores comerciales	9.613	13.996	22.848
Otras deudas no comerciales.....	8.002	10.734	9.589
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	788	707	4.673
TOTAL PASIVO	219.108	230.381	245.625



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

	Miles de euros	
BALANCE DE SITUACIÓN	2008	2009
ACTIVO NO CORRIENTE	138.027	156.450
Inmovilizado Intangible	136	106
Inmovilizado Material	344	298
Terrenos y construcciones (*)	154	145
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.....	190	153
Inversiones inmobiliarias (*).....	5.372	5.089
Terrenos.....	333	361
Construcciones	5.039	4.728
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	129.557	148.451
Inversiones financieras a largo plazo.....	538	553
Activos por impuesto diferido.....	2.080	1.953
ACTIVO CORRIENTE	124.172	151.161
Existencias.....	113.415	119.631
Terrenos y solares.....	43.726	51.177
Promociones en curso	39.457	40.471
Edificios y polígonos terminados.....	30.232	27.983
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	8.201	7.183
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.....	358	3.668
Créditos a empresas.....	358	3.668
Inversiones financieras a corto plazo.....	6	1
Periodificaciones a corto plazo	13	27
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.179	20.651
TOTAL ACTIVO	262.199	307.611
PATRIMONIO NETO	148.702	179.727
Fondos propios	143.352	174.704
Capital	138.173	170.659
Prima de emisión y reservas.....	6.954	7.015
Resultados de ejercicios anteriores.....	(2.500)	(1.847)
Resultado del ejercicio.....	725	(1.123)
Subvenciones recibidas.....	5.350	5.023
PASIVO NO CORRIENTE	27.807	11.864
Deudas a largo plazo.....	13.364	21
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.....	9.881	7.288
Préstamo del Gobierno Vasco.....	2.482	2.602
Pasivos por impuesto diferido	2.080	1.953
PASIVO CORRIENTE	85.690	116.020
Provisiones a corto plazo	1.938	1.586
Deudas a corto plazo	3.067	45.345
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	55.467	46.892
Préstamos del Gobierno Vasco	1.035	10.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24.183	12.197
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	262.199	307.611

(*) Las altas del periodo 2006 a 2009 corresponden a traspasos de otras cuentas.



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Cuentas de Pérdidas y Ganancias		Miles de euros		
	2005	2006	2007	
GASTOS				
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	42.554	33.252	58.457	
Reducción existencias promoc. curso y polígonos terminados	16.881	4.072	0	
Aprovisionamientos	20.903	28.982	51.108	
Compra de mercaderías.....	0	0	2.226	
Consumo terrenos y solares.....	3.130	10.646	37.762	
Obras y servicios realizados por terceros	17.773	18.336	11.120	
Gastos de personal	1.480	1.542	1.655	
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado	1.113	644	647	
Variación provisiones de tráfico.....	(629)	(3.959)	3.389	
Variación provisiones de existencias	(1.060)	(4.385)	(483)	
Variación otras provisiones de tráfico.....	431	426	3.872	
Otros gastos de explotación.....	2.806	1.971	1.658	
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	1.612	1.944	2.943	
VARIACIÓN PROV. DEPREC. PARTICIP. CAPITAL LARGO PLAZO	2.565	605	1.190	
VARIACIÓN PROV. INMOV. INMAT. MATERIAL Y CARTERA CONTROL	0	135	0	
GASTOS EXTRAORDINARIOS	0	1	0	
PÉRDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES	40	289	229	
TOTAL GASTOS	46.771	36.226	62.819	
INGRESOS				
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	43.995	33.566	60.680	
Importe neto cifra de negocios	43.118	32.741	34.048	
Aumentos existencias productos terminados y en curso de fabric.....	0	0	25.636	
Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado	0	0	158	
Otros ingresos explotación (subvenciones explotación).....	877	825	838	
OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	565	820	1.231	
BENEFICIOS ENAJ. INMOV. INMATERIAL, MATERIAL Y CARTERA CONTROL	119	0	0	
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	8	1	0	
INGRESOS Y BENEFICIOS EJERCICIOS ANTERIORES	90	247	0	
TOTAL INGRESOS	44.777	34.634	61.911	
RESULTADO	(1.994)	(1.592)	(908)	



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

	Miles de euros	
Cuentas de Pérdidas y Ganancias	2008	2009
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios.....	22.418	22.897
Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados.....	12.921	5.754
Aprovisionamientos	(31.472)	(25.495)
Compras de parcelas urbanizadas y edificios.....	(3.696)	(2.981)
Consumo de terrenos y solares	(12.994)	(6.612)
Obras y servicios realizados por terceros	(14.782)	(15.902)
Otros ingresos de explotación: Subvenciones de explotación.....	188	198
Gastos de personal	(1.616)	(1.758)
Otros gastos de explotación.....	1.002	(858)
Amortización inmovilizado.....	(667)	(681)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras... ..	262	454
RESULTADO EXPLOTACIÓN	3.036	511
Ingresos financieros	292	129
Gastos financieros	(3.551)	(1.677)
Incorporación al activo de gastos financieros	767	462
Deterioros y pérdidas de participaciones en empresas del grupo	(234)	(421)
RESULTADO FINANCIERO	(2.726)	(1.507)
Impuesto sobre beneficios	415	(127)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	725	(1.123)
RESULTADO DEL EJERCICIO	725	(1.123)



Herri - Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas



ALEGACIONES A LAS CONCLUSIONES DEL INFORME DEL TRIBUNAL VASCO DE CUENTAS PÚBLICAS SOBRE LA FISCALIZACIÓN DE SPRILUR EJERCICIO 2006-2009

ANTTON ZUBIAURRE SORAZU, digo:

Que se han notificado al compareciente los “Resultados de la Fiscalización de las operaciones de compra de suelo de SPRILUR, S.A. 2006-2009” a fin de que aporte o alegue cuantos documentos o justificaciones estime oportunos en el plazo de 15 días.

Que dentro del plazo concedido, al derecho del compareciente interesa realizar las siguientes:

ALEGACIONES

PREVIA:

Los resultados notificados al compareciente se refieren a las operaciones de adquisición de suelo realizadas por la sociedad pública SPRILUR, S.A. durante los años 2006 a 2009.

Sin embargo, mi labor como Director General de Sprilur, S.A. finalizó el 14 de marzo de 2008, motivo por el cual, las alegaciones contenidas en el presente escrito se van a referir únicamente al ámbito temporal comprendido hasta dicha fecha.

PRIMERA: ALEGACIONES A LAS CONCLUSIONES DEL INFORME

El informe realiza dos críticas generales al proceso de adquisición de terrenos realizado por SPRILUR durante el período 2006 a 2009: por un lado, la ausencia de planes, programas y procedimientos para la adquisición de suelos y, por otro, que no existan tasaciones de los terrenos adquiridos.

Ambas circunstancias conducen a la siguiente conclusión: “La ausencia de procedimientos utilizados para la selección de las áreas de actuación y de las parcelas a adquirir, así como de la fijación de los precios abonados, no garantiza el cumplimiento de los principios de eficacia, objetividad y economía en la adquisición de los terrenos en el período 2006-2009 por parte de SPRILUR”.

De la lectura del informe podría entenderse que SPRILUR ha actuado de manera arbitraria a la hora de seleccionar los terrenos objeto de adquisición, sin estudiar las diferentes alternativas existentes y sin justificar su elección. También podría deducirse que el precio pagado por los terrenos ha resultado desproporcionado o fuera de mercado.

Nada más lejos de la realidad.

Precisamente la labor desarrollada por SPRILUR en lo que a la adquisición de terrenos se refiere pone de manifiesto que la misma se ha llevado a cabo de una manera objetiva, económica y absolutamente eficaz.

El objetivo de SPRILUR consiste en promover polígonos industriales a precios no especulativos, es decir, por debajo de los precios de mercado.



SPRILUR trata de satisfacer la demanda de suelo industrial existente en la Comunidad Autónoma limitando los efectos de la especulación inmobiliaria, de la misma manera que mediante la promoción de viviendas de protección oficial se trata de satisfacer la demanda de vivienda a precios asequibles para los ciudadanos.

Sin embargo, mientras que en el campo de las viviendas de protección oficial existen mecanismos legales que permiten cumplir dicho objetivo (el precio de venta del suelo así como los precios máximos en primera y segundas transmisiones se encuentra limitado y se fija mediante Orden del Gobierno Vasco), en el ámbito industrial no se dispone de este tipo de medidas que limiten el valor del suelo y contribuyan a evitar la especulación.

A lo anterior ha de añadirse el contexto económico correspondiente al período analizado.

A diferencia de la situación actual, los años 2006 a 2008 se corresponden con una época de expansión económica en la que el precio de los suelos seguía una tendencia alcista.

Y ese progresivo incremento del valor de adquisición de los terrenos se repercutía por las empresas que promovían el desarrollo de suelos industriales al valor final de la parcela que se ofrecía en el mercado.

No obstante, a pesar de la coyuntura económica y de la ausencia de mecanismos específicos, SPRILUR ha logrado ofertar suelos industriales por debajo de los precios de mercado cumpliendo con su objetivo.

Y los suelos ofertados por SPRILUR han sido vendidos prácticamente en su integridad.

Este resultado permite realizar dos conclusiones:

Por un lado, que efectivamente existía una demanda real de suelo industrial en los ámbitos desarrollados por SPRILUR.

Por otro, que los precios ofertados por SPRILUR eran muy competitivos.

Ahora bien, estos resultados no son fruto de la casualidad.

Los resultados obtenidos por SPRILUR son fruto de la labor desarrollada por los magníficos profesionales que integran esta sociedad pública.

Si las decisiones tomadas a la hora de seleccionar los suelos objeto de desarrollo se adoptan al azar, sin ningún tipo de análisis o justificación, se podría tener éxito una vez, tal vez dos, pero no se habrían logrado los resultados obtenidos.

Que el proceso de selección de los terrenos no se encuentre documentado no quiere decir que el mismo no exista o que la adquisición de los suelos se haya realizado sin ton ni son.

SPRILUR analizaba la demanda de suelo industrial en la Comunidad Autónoma e identificaba las oportunidades existentes.

Para ello contaba con la labor de los profesionales de la sociedad, debidamente cualificados para desarrollar estas tareas así como para adoptar las oportunas decisiones.



De hecho, la inmensa mayoría de los suelos adquiridos por SPRILUR a los que se hace referencia en el informe se situaban en zonas identificadas como de interés preferente o estratégicas para el desarrollo de actividades económicas e industriales (el polígono de Lladie en Legutio, el polígono Serantes en Santurtzi, el polígono Larrin en Azpeitia, el polígono Larramendi en Bergara, el polígono de Santa Lutzi en Ezkio-Itsaso, el polígono de Altube Azpi en Gaviria, el polígono de Araso en Irún, el polígono de Telleri-Arte en Ormaiztegi).

Una vez elegido el suelo concreto a desarrollar, se realizaban los correspondientes estudios de viabilidad a efecto de poder contrastar que la actuación pretendida era factible.

Generalmente se optaba por suelos no urbanizables por ser los más abundantes y más baratos ya que los suelos industriales disponibles era escasos y caros.

A continuación se iniciaban las correspondientes conversaciones con las Administraciones competentes para proceder al desarrollo urbanístico del suelo elegido al objeto de lograr su implicación y colaboración en el proceso.

Igualmente, comenzaban las tareas de negociación con los propietarios de los terrenos para proceder a su adquisición.

En este sentido, se buscaban acuerdos globales con los propietarios al objeto de evitar incertidumbres en la fijación del valor del suelo.

Si bien es cierto que existen otros mecanismos como los de la expropiación forzosa que inicialmente permitirían ofrecer precios de suelo inferiores, no es menos cierto que la fijación definitiva del precio de adquisición del suelo se dilata en el tiempo hasta que se resuelven los habituales recursos judiciales que presentan los propietarios.

Con el propósito de evitar este tipo de incertidumbre e indefinición en el precio de adquisición del suelo durante un largo período de tiempo, SPRILUR ha apostado por fórmulas eficaces y plenamente respetuosas con la legalidad vigente que le permiten adquirir los terrenos a precios acordes con el mercado y desarrollar los polígonos industriales en menos tiempo.

Por otro lado, en lo que respecta a la tasación de los terrenos adquiridos por SPRILUR, el informe parece sostener que el único sistema para justificar la razonabilidad de los precios de adquisición es el contar con la oportuna tasación.

Ahora bien, ello no es así.

El informe no hace referencia alguna a la intervención de los profesionales de SPRILUR, quienes se encuentran debidamente capacitados y cuentan con experiencia más que suficiente para poder fijar el precio de adquisición de los terrenos.

Por si ello no fuera suficiente, las adquisiciones de suelos están respaldadas por los correspondientes estudios de viabilidad que permiten fijar la horquilla de precios de adquisición que permitirán ofertar suelo industrial por debajo de los precios de mercado.

Tampoco puede perderse de vista que difícilmente puede ofertarse suelo industrial a precios no especulativos si el coste de adquisición del terreno es superior al precio de mercado.



Precisamente, el control de precio de adquisición del suelo es lo que ha diferenciado la labor de SPRILUR de la desarrollada por otras empresas que promovían suelos industriales repercutiendo el precio de adquisición del suelo en el precio de venta de la parcela industrial final.

Igualmente hay que destacar que la actuación seguida en el proceso de adquisición del suelo ha resultado plenamente transparente.

Los costes incurridos en la adquisición de los suelos (precio de compra, indemnizaciones así como gastos de notarías y registros de la propiedad) se han contabilizado fielmente en las cuentas de SPRILUR, las cuales, como el propio informe reconoce se han elaborado de acuerdo a la normativa contables vigente en cada ejercicio.

En definitiva, las críticas que el informe efectúa al proceso de adquisición de terrenos realizado por SPRILUR durante el período 2006 a 2009 no se encuentran debidamente fundadas.

Sobre todo, cuando las mismas se efectúan omitiendo todas referencia a los resultados obtenidos por SPRILUR durante dicho período.

SEGUNDA: ALEGACIONES SOBRE EL POLÍGONO SERANTES DE SANTURTZI

La actuación desarrollada por SPRILUR en relación con la adquisición del polígono Serantes de Santurtzi es cuestionada igualmente por el informe a la luz de la denuncia presentada el 5 de julio de 2010 en la Comisaría de la Ertzaintza de Erandio.

En concreto el informe señala que “la denuncia se centra en que las compras han sido muy caras teniendo en cuenta que se trata de suelos no urbanizables y con expectativas de reclasificación muy dudosas, y que se han efectuado con una forma de pago excepcional al pagarse parte del precio mediante un cheque al portador”.

Los terrenos en cuestión se encuentran situados en el municipio de Santurtzi, al que el propio Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas identifica como municipio de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de suelos de actividad económica.

De hecho, presentan una ubicación estratégica entre la autovía de Ugaldebieta y el Puerto de Bilbao, circunstancia que garantiza una óptima comunicación del polígono con las infraestructuras del entorno.

Respecto a la viabilidad de la operación, la misma es analizada en el correspondiente estudio que analiza dos alternativas de ordenación estableciendo un valor residual del metro cuadrado del suelo de 10,98 euros para la primera alternativa y de 32,30 euros para la segunda.

El propio estudio apuesta por desarrollar la segunda de las alternativas, que permite una edificación más flexible y de mayor adaptación a la topografía del ámbito.

En definitiva, las posibilidades de acometer la implantación de un polígono industrial en los terrenos se encontraban sólidamente contrastadas.



En lo que respecta a los precios de adquisición de los terrenos (entre 33,66 euros/m² y 45,08 euros/m²), los mismos son cuestionados por ser considerados caros atendiendo exclusivamente a su clasificación como suelo no urbanizable.

Sin embargo, no puede perderse de vista que dichos precios resultan ajustados al mercado atendiendo a la fecha de su adquisición (año 2007).

Y los mismos permiten proceder a la adquisición de los terrenos a corto plazo evitando las incertidumbres que en relación con el coste de adquisición presentan otras fórmulas existentes.

Me refiero principalmente a la expropiación.

SPRILUR podría solicitar la expropiación de los terrenos ofreciendo un justiprecio acorde con la clasificación del suelo.

Ahora bien, esta fórmula presente dos inconvenientes fundamentales.

Por un lado, la habitual reticencia de los Ayuntamientos a recurrir a métodos de adquisición forzosa de los terrenos.

Por otro, la incertidumbre que para la fijación del precio final de adquisición que suponen los numerosos recursos judiciales que presentan los propietarios de los suelos en reclamación de un justiprecio mayor y cuya tramitación se desarrolla a lo largo de varios años. De hecho, un procedimiento judicial que finalmente fuera resuelto por el Tribunal Supremo podría desarrollarse a lo largo de cinco o seis años.

En estas circunstancias, cabría preguntarse qué es más caro: ¿pagar un precio algo superior al valor del suelo como rústico que permite una adquisición del suelo a corto plazo o posponer el desarrollo de un polígono industrial hasta la finalización de los procedimientos judiciales que resuelvan sobre el justiprecio del terreno?.

En cuanto a las dudas suscitadas sobre las escasas expectativas de reclasificación de los terrenos, entiende el compareciente que son desproporcionadas.

Cuando se inicia el proceso de adquisición de los terrenos el Ayuntamiento de Santurtzi ya había permitido desarrollar otras operaciones en el entorno del polígono.

Concretamente, se había procedido al desarrollo del Sector Residencial del Polvorín, al que se hace expresa referencia en el informe.

Por tanto, existía un precedente de desarrollo de terrenos en las inmediaciones de la ubicación elegida para implantar el polígono industrial.

De hecho, los terrenos analizados formaban parte del ámbito que en el año 1993 fue objeto del estudio que analizó la viabilidad de una implantación industrial en los municipios de Santurtzi, Ortuella y Abanto y Zierbana y que para el año 2005 había sido parcialmente desarrollado por otros agentes ajenos a SPRILUR como también reconoce el propio informe.

Por último, en lo que respecta a la calificada como “formas de pago excepcional” de alguna de las adquisiciones realizadas en relación con estos terrenos, debe destacarse que el pago mediante un cheque al portador es una forma de pago perfectamente legal y conforme a derecho.



Que esta forma no sea la más habitual no quiere decir que sea ilegal o irregular, máxime cuando el cheque al portador se une a la propia escritura pública de compraventa.

Es más, los importes abonados por SPRILUR en relación con las adquisiciones de estos terrenos se encuentran fielmente reflejados en las cuentas de la sociedad lo que permite concluir que las adquisiciones efectuadas se han realizado de una forma totalmente transparente.

En definitiva, las adquisiciones de suelo realizadas por SPRILUR en relación con el polígono Serantes de Santurtzi no presentan irregularidad alguna.

Por todo lo expuesto, del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas,

S U P L I C O: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su vista, se sirva tener por presentadas las alegaciones que en el mismo se contienen a los efectos legales oportunos con todo lo demás que proceda y que en justicia pido, En Vitoria-Gasteiz a 2 de Noviembre de 2011.



PEDRO GÓMEZ DAMBORENEA Y JOSÉ RAMÓM ZÁRATE GÁNDARA, actuando en nombre y representación de SPRILUR, S.A. en condición de Presidente y Director General respectivamente, comparecemos y como mejor proceda en derecho,

DECIMOS

ALEGACIONES

PRELIMINAR

Según se indica al inicio del informe que se remite, el artículo 13 de la Ley 1/88 de 15 de febrero, del Tribunal Vasco de Cuentas establece la exigencia de que en el procedimiento en el que se materialice el ejercicio de la función fiscalizadora, se garantice en todo caso el principio de audiencia del Ente auditado y la posibilidad de aportar por este las justificaciones necesarias.

PRIMERA

Sentado lo anterior, procede realizar las siguientes consideraciones:

SPRILUR es consciente, desde su carácter de sociedad pública, de la necesidad de aportar la mayor transparencia posible a todos los procesos y decisiones que impliquen uso de recursos públicos.

A este respecto, cobran gran relevancia, por su importe económico, las compras de terrenos, con objeto de su posterior gestión y transformación en áreas destinadas a actividades económicas.

En aras a avanzar en el objetivo señalado, se están desarrollando las siguientes líneas de trabajo:

- a) Desde el 2009 se están debatiendo y tomado decisiones, por parte del Consejo de Administración, respecto a la adquisición de terrenos industriales.
- b) Vistas las conclusiones principales del informe del TVCP, se ha comenzado a elaborar ya el denominado "Procedimiento de Compra de Suelo". Dicho procedimiento, en el que están trabajando las diferentes áreas de la sociedad con competencias al respecto, busca desarrollar la operativa de la adquisición de suelo por parte de la Sociedad, dando respuesta a las principales cuestiones planteadas por el TVCP.

De esta forma, el procedimiento busca definir con claridad los pasos a realizar (análisis de propuestas previas, realización de estudios de viabilidad, validación de conclusiones del estudio de viabilidad, etc.), los diferentes responsables de la toma de decisiones respecto de cada paso definido (Consejo de Administración, Dirección General, etc.), así como el contenido de la documentación necesaria para tomar la citada decisión, y pasar así al siguiente escalón del procedimiento.

Dicho procedimiento pretende aprobarse por la Sociedad en el próximo Consejo de Administración, comenzando a utilizarse de forma normalizada a lo largo de 2012.



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Por todo lo expuesto,

SOLICITO: que habiendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y en su vista tenga por efectuadas las alegaciones que en el mismo se contienen. En Bilbao, a nueve de noviembre de dos mil once.

JULIÁN SÁNCHEZ ALEGRÍA – EX VICEPRESIDENTE

ALEGACIONES

III. APARTADOS EXPLICATIVOS

III.I PROCESO DE COMPRA DE LOS TERRENOS

FORMALIZACIÓN DE LAS DECISIONES

En el último párrafo de la página 12 del informe se menciona que:

“El Consejo de Administración de 16 de Diciembre de 2008 aprobó que en lo sucesivo fuesen competencia exclusiva de dicho Consejo las decisiones sobre inversión en compra de terrenos, la fijación de los precios y de las condiciones financieras. Sin embargo, es en julio de 2009 cuando se nombra nuevo Director General y se aprueba la revocación de los poderes conferidos al Director Comercial y al Director Jurídico. No obstante, la revocación de poderes surtirá efectos a partir de su inscripción en el Registro Mercantil. Comprobamos que a fecha de redacción del presente informe no se han inscrito aún las revocaciones. Corresponde al Presidente del Consejo llevar a cabo la ejecución de los acuerdos, y no hay soporte de las razones de dicha inejecución. Se detecta, en consecuencia, un incumplimiento del acuerdo adoptado por parte del Presidente del Consejo de SPRILUR, al asignar la competencia exclusiva al Consejo de Administración para determinadas decisiones, mientras se permitía la vigencia de poderes que posibilitaban la actuación de otros órganos en el mismo ámbito”.

Este dictamen es erróneo.

El hecho de que el Consejo de Administración adoptara el mencionado acuerdo no obsta para que existieran poderes delegados para que otros órganos de la sociedad quedasen facultados por delegación para ejecutar los acuerdos por dicho Consejo de Administración.

A tenor de las fechas de las compras o indemnizaciones analizadas en el informe de fiscalización, ninguna de las mismas ha sido efectuada en transgresión de dicho acuerdo de Diciembre de 2008.

Procede por tanto eliminar la frase “Se detecta, en consecuencia, un incumplimiento del acuerdo adoptado por parte del Presidente del Consejo de SPRILUR, al asignar la competencia exclusiva al Consejo de Administración para determinadas decisiones, mientras se permitía la vigencia de poderes que posibilitaban la actuación de otros órganos en el mismo ámbito”.



Si la supresión de este párrafo, no se considerase procedente, procedería incluir a continuación la siguiente frase:

“No obstante, no se constata que las personas que disponían de dichos poderes los hayan utilizado incumpliendo el mencionado acuerdo”.

II.3 POLÍGONOS ANALIZADOS

El cuadro resumen incluido en la página 18 describe en una de las columnas de información que se facilita, la palabra “Fechas”.

Este término induce a error, o más concretamente es erróneo, ya que de su lectura parece que todas las operaciones incluidas en el ámbito temporal son las analizadas en el informe.

La columna “Fechas” del cuadro de la página 18 del informe debe suprimirse o alternativamente debieran incluirse todas las fechas concretas en que las operaciones analizadas fueron ejecutadas.

Que de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimientos Común.

SOLICITO

Se tenga por presentadas las alegaciones efectuadas; y que siendo éstas aceptadas por el Tribunal Vasco de Cuentas Públicas, sean incorporadas al informe de fiscalización de las operaciones de compra de suelo de SPRILUR 2006-2009. Modificando en consecuencia los resultados de dicha fiscalización.

VOTO PARTICULAR CONCURRENTENTE QUE FORMULAN LOS CONSEJEROS DEL TRIBUNAL VASCO DE CUENTAS PÚBLICAS/HERRI-KONTUEN EUSKAL EPAITEGIA, JOSE MARÍA GORORDO BILBAO, BEGOÑA MARIJUÁN ARCOCHA Y EUSEBIO MELERO BEASKOETXEA, AL INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE COMPRA DE SUELO DE SPRILUR, S.A. 2006-2009, APROBADO DEFINITIVAMENTE EN EL PLENO DE 14 DE DICIEMBRE DE 2011

Con el respeto que siempre nos merece el criterio de nuestros colegas, hacemos este Voto Particular Concurrentente con relación al informe de fiscalización arriba indicado aprobado en el Pleno de 14 de diciembre de 2011. Si bien estamos de acuerdo con el resultado del informe, consideramos oportuno hacer constar las siguientes cuestiones:

1. El trabajo realizado no se corresponde con un informe de regularidad, sino que se ha centrado específicamente en la fiscalización de las operaciones de compra de suelo efectuadas por SPRILUR, S.A., siendo el periodo objeto de análisis el comprendido entre el 1 de enero de 2006 y el 31 de diciembre de 2009, por lo que el ámbito temporal se corresponde con cuatro ejercicios económicos.

Si bien es cierto que las alegaciones presentadas no acompañan documentación soporte que vengan a modificar las conclusiones del informe, no lo es menos que aportan información que complementa el resultado del mismo, hecho este que, a nuestro entender, no debe perderse de vista y que consideramos relevante.

Atendiendo a lo anterior, parte de las alegaciones presentadas pudieran ser objeto de ser aceptadas parcialmente, sin perder sentido las conclusiones alcanzadas, pasando a formar parte del informe a través del siguiente párrafo, bien en el apartado introductorio o como cabecera del apartado de conclusiones generales:

“En el periodo en el que se suscriben las adquisiciones analizadas, 2006 a 2009, hay que reseñar dos coyunturas económicas diferenciadas. Una primera que se corresponde con una fase de expansión económica hasta el ejercicio 2008, en la que el precio de los suelos seguía una tendencia alcista, y una segunda, a partir de dicho ejercicio, que se identifica con una recesión económica general a nivel internacional, que ha afectado profundamente al sector inmobiliario, y que continua a la fecha de realización de este trabajo, por lo que las siguientes conclusiones deben enmarcarse en dicha realidad.”

2. Un estudio de mercado realizado a 7 de junio de 2011 por una empresa especializada, aportado a la fecha de redacción del presente informe, señala los precios de mercado de pabellones industriales y el valor residual del suelo correspondiente, en el periodo 2001-2007. Excepto en los supuestos de los polígonos de Telleri Arte en Ormaiztegi y Santa-Lutzi en Ezkio-Itsaso, este estudio determina un valor de metro cuadrado de suelo superior al precio pagado por SPRILUR.

Consideramos que esta información no debiera obviarse, y debiera tenerse en cuenta como parte integrante de las conclusiones, así como de los polígonos analizados. Presentamos el siguiente cuadro con los precios del estudio de mercado y los precios pagados por SPRILUR, S.A.:

Localidad	Polígono	Adquisición SPRILUR		Estudio de Mercado	
		Fechas	Precio €/m ²	Fecha	Precio €/m ²
Santurtzi	Serantes	22.06.07 a 19.09.07	35,35	2007	129
Azpeitia	Larrin	15.05.07 a 14.01.09	47,94	2007	51
Bergara	Larramendi	08.05.07 a 21.12.07	23,78	2005	42
Elgoibar	San Antolín.....	07.08.06	23,55	2006	29
Gabiria	Altube Azpi	27.12.06	24,00	2006	34
Irun	Araso.....	26.03.07 a 08.05.08	47,62	2007	82
Ezkio Itsaso	Santa Lutzi.....	29.12.06 a 08.06.07	39,03	2006	34
Ormaiztegi	Telleri Arte.....	07.06.06 a 12.03.09	47,16	2006	34

Y para que así conste, en Vitoria-Gasteiz, a 15 de diciembre de 2011.

Jose M^a Gorordo Bilbao
Consejero del TVCP/HKEE

Begoña Marijuán Arcocha
Consejera del TVCP/HKEE

Eusebio Melero Beaskoetxea
Consejero del TVCP/HKEE



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Beato Tomás de Zumárraga, 69
01008 VITORIA-GASTEIZ
Tel. 945 016000 www.tvcp.org