



BOLETIN OFICIAL
DEL
PARLAMENTO DE NAVARRA

X Legislatura

Pamplona, 31 de enero de 2022

NÚM. 11

S U M A R I O

SERIE G:

Informes, Convocatorias e Información Parlamentaria:

—Informe de fiscalización sobre “Arrendamiento del Circuito de Navarra (2014-2019)”, emitido por la Cámara de Comptos (Pág. 2).

**Serie G:
INFORMES, CONVOCATORIAS E INFORMACIÓN PARLAMENTARIA**

Informe de fiscalización sobre “Arrendamiento del Circuito de Navarra (2014-2019)”, emitido por la Cámara de Comptos

En sesión celebrada el día 24 de enero de 2022, la Mesa del Parlamento de Navarra, previa audiencia de la Junta de Portavoces, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

La Cámara de Comptos ha emitido un informe de fiscalización sobre “Arrendamiento del Circuito de Navarra (2014-2019)”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 del Reglamento del Parlamento de Navarra en relación con el artículo 8 c) de la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, reguladora de la Cámara de Comptos de Navarra, SE ACUERDA:

1.º Darse por enterada del contenido del informe de fiscalización sobre “Arrendamiento del Circuito de Navarra (2014-2019)” (10-20/CCO-00025).

2.º Ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento de Navarra.

Pamplona, 24 de enero de 2022

El Presidente: Unai Hualde Iglesias

Informe de fiscalización sobre “Arrendamiento del Circuito de Navarra (2014-2019)”, emitido por la Cámara de Comptos

ÍNDICE

- I.** Introducción (Pág. 3).
- II** El circuito de Navarra (Pág. 4).
- III.** Objetivos y alcance (Pág. 5).
- IV.** Conclusiones y recomendaciones (Pág. 5).
 - IV.1. Revisión de los procedimientos de arrendamiento del Circuito de Navarra de 2014 y 2019 (pag. 6).
 - IV.2. Revisión del cumplimiento de cláusulas del contrato de arrendamiento del Circuito de Navarra de 2014 (Pág. 9).
 - IV.3 Conclusión final y recomendaciones (Pág. 10).

I. INTRODUCCIÓN

En junio de 2010, la Cámara de Comptos emitió un informe a petición parlamentaria sobre el Circuito de velocidad de Los Arcos en el que analizaba la actuación de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y la realizada por esta a través de la empresa pública Sociedad de Promoción de Inversiones de Navarra (SPRIN); en concreto esta Cámara analizó el valor económico de la operación (coste del proyecto y viabilidad), los aspectos legales de la actuación, entre los que se revisó la adjudicación de las obras y los relacionados con el PSIS, y el beneficio obtenido por el constructor.

La Junta de Portavoces del Parlamento de Navarra, en su sesión de 19 de octubre de 2020, acordó solicitar a la Cámara un informe sobre *“la fiscalización de los procesos de arrendamiento (2014 y 2019) del Circuito de Navarra”*.

Este trabajo se incorporó al programa de fiscalización de 2020. Lo ha realizado un equipo integrado por una técnica de auditoría y una auditora con la colaboración de los servicios jurídicos, informáticos y administrativos de la Cámara de Comptos.

El informe se estructura en cuatro epígrafes incluida esta introducción; en el segundo se describen aspectos generales del Circuito de Navarra (CN en adelante) y de su arrendamiento en 2014 y 2019; el tercero contiene los objetivos y alcance del trabajo, y el cuarto, las conclusiones y recomendaciones alcanzadas.

De conformidad con lo previsto en el artículo 11 de la Ley Foral 19/1984, reguladora de la Cámara de Comptos de Navarra, los resultados de este trabajo se pusieron de manifiesto a la consejera de Cultura y Deporte, al director general de la Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U y al director gerente de la empresa Navarra de Infraestructuras de Cultura, Deporte y Ocio con el fin de que formularan alegaciones.

Transcurrido el plazo fijado por la Cámara de Comptos no se han presentado alegaciones, por lo que este informe se eleva a definitivo.

Agradecemos al personal de la empresa Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., (CPEN en adelante) y de la empresa Navarra de Infraestructuras de Cultura, Deporte y Ocio (NICDO en adelante) la colaboración prestada en la realización del presente trabajo.

II. EL CIRCUITO DE NAVARRA

La iniciativa del CN partió inicialmente del sector privado en un proyecto en el que el 55 por ciento del capital era del sector privado y el 45 por ciento restante de la ACFN. Posteriormente, conforme la inversión fue avanzando, debido a la falta de aportación de capital por la parte privada, la ACFN acabó asumiendo la inversión de tal forma que sus aportaciones supusieron el 95 por ciento del total y la de la parte privada se redujo a un cinco por ciento.

Al respecto, esta Cámara fue crítica con la actuación del Gobierno de Navarra en esta operación realizada a través de la empresa pública SPRIN. Lo hizo en un informe de 2010 en el que señaló que no había ningún documento que explicara la decisión de participar en el proyecto con un inversor privado. Constató la falta de definición previa del mismo, como lo prueban los cambios en la dimensión del proyecto. Y remarcó la necesidad de que este tipo de inversiones se soporten siempre en documentos que incluyan los objetivos, indicadores para medir su cumplimiento y plan de viabilidad.

Finalmente, el CN situado en Los Arcos se convirtió en un espacio lúdico y deportivo especializado en el motor y fue inaugurado en junio de 2010 con un coste de 55 millones¹; sus instalaciones están preparadas para generar y albergar eventos tanto corporativos como de ocio. Cuenta con cinco pistas específicas: un circuito de velocidad, un circuito de karting, una pista de autocross, una pista deslizante y una zona 4x4.

El CN pertenece a NICDO sociedad pública cuyo socio único es la CPEN; la gestión de esta infraestructura se llevó a cabo por la sociedad pública Circuito Los Arcos S.L., que tras el proceso de reestructuración del sector público empresarial de Navarra de 2011 pasó a denominarse Navarra Deporte y Ocio S.L., y posteriormente pasó a denominarse NICDO; en 2013, se planteó la posibilidad de arrendarla ante un déficit de explotación acumulado de cinco millones.

Así, en octubre de 2013, la CPEN inició el proceso de selección de candidatos para optar al arrendamiento con opción de compraventa vinculante y derecho de tanteo del CN.

En febrero de 2014, NICDO formalizó con Los Arcos Motosport S.L. y sus socios el contrato de arrendamiento que incluyó tanto las instalaciones como su fondo de comercio y actividad.

En noviembre de 2018, ante el fin del contrato de arrendamiento anterior, las dos partes negociaron la prórroga para el año 2019.

Hasta 2019, la empresa arrendataria había pagado la cantidad acordada por el alquiler, si bien en algunos casos con retraso. Sin embargo, la empresa dejó de pagar el alquiler del segundo trimestre de 2019.

En julio de 2019, tras un nuevo proceso de selección de candidatos para optar al arrendamiento con opción de compraventa del CN, se firmó el contrato para el periodo 2020-2024 en el que se establecía la obligación por parte de la empresa arrendataria de disponer de unos fondos propios de al menos 500.000 euros para continuar con la gestión del CN.

En noviembre de 2019, ante la imposibilidad de cumplir las obligaciones de disposición de esos fondos propios tal y como establecía el contrato cuya vigencia comenzaba en enero de 2020, la empresa solicitó la resolución del contrato de arrendamiento firmado en julio, petición que fue aceptada por NICDO.

En estas circunstancias, considerando varios informes de valoración del estado de las instalaciones, y debido a la sucesión de varios impagos que se detallan en el epígrafe IV.2 de este informe, se ejecutó un total de 720.467 euros del millón aportado como aval por la empresa.

¹ Esta cifra es la señalada en el informe sobre la valoración económica del arrendamiento que realiza la CPEN y se compone de 20 millones de capital y 35 millones de un préstamo.

III. OBJETIVOS Y ALCANCE

Teniendo en cuenta la petición parlamentaria recibida, los objetivos de este trabajo han sido los siguientes:

- Revisar los procesos de arrendamiento del CN llevados a cabo en 2014 y 2019.
- Evaluar el cumplimiento de las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento de 2014.

El alcance temporal de nuestro trabajo ha abarcado desde que se produjo el arrendamiento en 2014 hasta la fecha de redacción de este informe y para realizarlo hemos analizado la siguiente información:

- Procesos de arrendamiento realizados en 2014 y 2019.
- Documentación de los expedientes de arrendamiento revisados: actas, contratos, facturas, etc.

Si bien no ha constituido una limitación al alcance de nuestro trabajo, queremos señalar que las conclusiones sobre el cumplimiento de algunas cláusulas las hemos alcanzado de acuerdo a la documentación técnica que nos han facilitado, sin que hayamos realizado una comprobación más exhaustiva al respecto.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Responsabilidad de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra

La responsabilidad de la gestión del CN es de NICDO que debe garantizar que las actividades relacionadas con esta gestión resultan conformes con las normas aplicables, y debe establecer los sistemas de control interno que considere necesarios para que dicha gestión se realice adecuadamente.

Responsabilidad de la Cámara de Comptos de Navarra

Nuestra responsabilidad es alcanzar conclusiones basadas en nuestra fiscalización en relación con los procesos de arrendamiento del CN en 2014 y 2019, con el cumplimiento de las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento de 2014 y con la gestión actual del CN.

Para ello, hemos llevado a cabo la misma de conformidad con los principios fundamentales de fiscalización de las Instituciones Públicas de Control Externo y en especial los establecidos en la ISSAI-ES 400 referida a las fiscalizaciones de cumplimiento de legalidad. Dichos principios exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de forma que obtengamos un conocimiento adecuado de los procedimientos empleados en la gestión del CN y una seguridad razonable de que la información esté libre de incorrecciones materiales y conforme, en todos los aspectos significativos, con la normativa vigente.

Una fiscalización requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los procedimientos empleados en la gestión y sobre el cumplimiento de los aspectos relevantes establecidos en la normativa durante los ejercicios fiscalizados.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos tanto de incorrección material, debida a fraude o error, como de incumplimientos significativos de la legalidad. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la gestión analizada, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para poder alcanzar una conclusión sobre la gestión del CN.

IV.1 REVISIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO DEL CIRCUITO DE NAVARRA DE 2014 Y 2019

IV.1.1. Arrendamiento del Circuito de Navarra en 2014

Como ya se ha citado, en octubre de 2013, la CPEN comenzó el proceso de selección de candidatos para optar al arrendamiento con opción de compraventa vinculante y derecho de tanteo del CN.

Al respecto, consta un informe sobre los aspectos económicos de la operación y su valoración en la que se analizaban los siguientes puntos:

- El impacto en la CPEN de la operación de arrendamiento frente a la opción de seguir con el modelo de gestión propia: se concluye que, teniendo en cuenta que la CPEN tenía que hacer frente a la devolución de la deuda e intereses independientemente del modelo de gestión del CN, si se cerraba la operación de arrendamiento, esta sociedad tendría un superávit en el periodo 2014-2018 de 5,4 millones comparándolo con la opción de seguir con el modelo actual de explotación que implicaría en este mismo periodo unas pérdidas estimadas de 4,3 millones.

- El análisis del impacto de una posible venta del CN por 15 millones en el que se llegaba, entre otras, a las siguientes conclusiones:

a) Se produciría un resultado neto aproximado de salida de fondos de 52,8 millones obtenido de la siguiente forma:

– Gastos: un total de 69 millones obtenido con una inversión de 55 millones en el CN, un déficit de explotación de cinco millones y un abono de intereses de nueve millones.

– Ingresos: un total de 16,2 millones obtenido de los ingresos previstos por arrendamiento de 1,2 millones y la venta de 15 millones.

b) La cantidad anterior no contiene el impacto económico del CN en Navarra que se cifra en un millón anual extrapolando los resultados del periodo 2010-2013 al periodo 2014-2018.

c) Con ese importe se podría devolver la deuda que estaría pendiente a 31 de diciembre de 2018, estimada en 14,8 millones.

Considerando ambas conclusiones y que a estas se llega realizando estimaciones de algunas de las variables como los ingresos por arrendamiento sujetos a la evolución del resultado de la arrendataria, costes asociados al contrato, impacto económico del CN en Navarra, etc., la operación de arrendamiento se valora positivamente.

Tras este análisis, la CPEN procedió a realizar la publicidad correspondiente en el Portal de Contratación para seleccionar a posibles candidatos. Este proceso de selección no daba lugar a ningún tipo de contrato, ni otorgaba derecho alguno a las candidaturas que resultaran seleccionadas, sino que se utilizaba para elegir a las mejores candidaturas en aras a la igualdad, transparencia y objetividad.

Se presentaron cuatro candidatos de los que se seleccionó a dos constando un informe sobre la selección de estas candidaturas. La CPEN inició con dos candidaturas la comunicación del Term sheet o condiciones mínimas a cumplir en la negociación del contrato tras la que se presentaron ofertas sobre las cuales consta un informe de evaluación.

Tras esta fase, finalmente solo se presentó una oferta en firme para el contrato de arrendamiento de la instalación durante un periodo de entre tres y cinco años, con opción vinculante de compraventa a partir del tercer año y derecho de tanteo ante ofertas de compraventa de terceros.

En diciembre de 2013, se formalizó el precontrato con la empresa que había presentado la oferta en firme. En febrero de 2014, NICDO formalizó el contrato de arrendamiento que incluyó tanto las instalaciones como su fondo de comercio y actividad. La empresa arrendataria en su propuesta de mejora de las condiciones mínimas establecidas ofertó como garantía la constitución de un aval por un millón de euros frente a los 500.000 euros exigidos.

En el contrato se incluyeron 36 cláusulas referidas a diversos aspectos entre los cuales destacamos los siguientes:

- La empresa arrendataria explotará el CN directamente y a riesgo y ventura de su gestión, sin que NICDO deba asumir ningún tipo de responsabilidad salvo que se prevea algo expresamente en el contrato.
- Se aplicarán las disposiciones contenidas en el Código Civil en lo no previsto explícitamente en el contrato.
- La renta para 2014 será de 150.000 euros, para 2015 de 250.000 euros y para la tercera, cuarta y quinta anualidad de 300.000 euros. Estas cantidades se incrementarán si el 20 por ciento del EBITDA de la arrendataria es superior a las cantidades señaladas; en estos casos, la renta será el 20 por ciento del indicador financiero mencionado.
- Para verificar este aspecto, la arrendataria formulará las cuentas y las remitirá a NICDO junto al informe de auditoría de las mismas.
- Se especifican cuáles son las inversiones iniciales en el CN, así como las posteriores, y quién las debe asumir.
- Al respecto, se prevé la constitución de una Comisión Técnica formada por cuatro personas, dos representantes de NICDO y otros dos de la arrendataria que se reunirá al menos una vez al semestre para la supervisión del mantenimiento del CN, identificación de nuevas inversiones, obras, etc., y seguimiento y control del diseño y ejecución de las obras.
- El mantenimiento y conservación de los elementos del CN correrá a cargo de la arrendataria, debiendo cumplir el plan de mantenimiento establecido en el Anexo III del contrato de arrendamiento. La Comisión Técnica podrá dar recomendaciones en relación a este plan, si bien la arrendataria podrá aceptarlas o no.
- La arrendataria se compromete a subrogar a los trabajadores sin prescindir de ninguna persona en los tres meses siguientes a la firma del contrato. Asimismo, se compromete a que durante 2014 la plantilla media sea al menos de 15 empleados y durante 2015 al menos de 19.
- Se establece que la arrendataria podrá realizar en el CN cuantas actividades estime oportunas siempre que no afecte negativamente a la imagen del circuito, a la del Gobierno de Navarra o a la de la Comunidad Foral de Navarra.

Al respecto, se prevé la constitución de una Comisión de Seguimiento y Control compuesta por cuatro miembros, dos designados por NICDO y dos por la arrendataria, para supervisar las actividades que se desarrollen, así como la gestión contable y fiscal.

• Se contempla la opción de compra a favor de la empresa arrendataria por una cantidad que será la mayor de los siguientes importes: el resultante de multiplicar por siete el EBITDA debidamente auditado a la fecha de ejercicio de la opción de compra; el resultante de valorar el CN mediante el método de descuento de flujos de caja libres de la explotación aplicando una tasa de descuento del siete por ciento; y los 15 millones resultantes del análisis realizado previamente con el que se hacía frente a la deuda contraída para la construcción del CN.

Estos criterios para determinar la cantidad para ejercer la opción de compra se ajustan a los criterios contables y especificaciones relacionadas con este tipo de infraestructuras de empresas públicas. En el marco de la convocatoria pública para optar al arrendamiento con opción de compra del CN, y teniendo en cuenta la oferta de precio de opción de compra realizada por la candidatura basada en parámetros variables vinculados al EBITDA y a los flujos de caja, se negoció la redacción de esta cláusula que fijaba el precio de la citada opción en la cifra mayor que resultara de aplicar los citados parámetros. Se previó que, si la cifra resultante no alcanzaba la cantidad de 15 millones, sería esta la cantidad fijada como precio, con lo cual se garantizaba el hacer frente a la deuda existente a la fecha de finalización del contrato de arrendamiento.

IV.1.2. Arrendamiento del Circuito de Navarra en 2019

En noviembre de 2018, ante el próximo fin del contrato de arrendamiento anterior, las dos partes negociaron la prórroga para el año 2019 prácticamente en las mismas condiciones, si bien se dejaron sin vigencia tres cláusulas del anterior contrato. Se referían a la opción de compra del CN

a favor de la empresa, a la opción de venta a favor de NICDO y a la venta a terceros, modificando además la referida al incumplimiento penal de la empresa arrendataria que se establece en 500.000 euros².

En julio de 2019, tras realizar un nuevo proceso de selección de candidatos para optar al arrendamiento con opción de compraventa del CN, se firmó el nuevo contrato para el periodo 2020-2024 en el que se exigía a la empresa arrendataria disponer de unos fondos propios de al menos 500.000 euros.

Hasta 2019, la empresa arrendataria había pagado en algunos casos con retraso el alquiler, pero siempre había abonado la cantidad acordada. Sin embargo, la empresa dejó de pagar el alquiler del segundo trimestre de este año por un total de 76.500 euros.

En este contexto de impagos y ante el incumplimiento de la obligación de disposición de los fondos propios mínimos exigidos, en noviembre de 2019, la empresa solicitó la resolución del contrato de arrendamiento firmado en julio, que era de aplicación a partir de enero de 2020, petición que fue aceptada por NICDO.

IV.1.3. Hechos posteriores al fin del arrendamiento del Circuito de Navarra en 2019

A continuación, señalamos los hechos posteriores que esta Cámara ha considerado más relevantes que acontecieron tras la finalización del contrato de arrendamiento de 2019:

- Con carácter previo a la devolución del CN, la empresa estaba obligada a hacer un informe del inventario en el que se describieran los bienes y derechos existentes y el estado de los mismos. En este contexto, NICDO planteó en la Comisión de Seguimiento y Control de diciembre de 2019 contratar de la elaboración de dicho informe y de otro que analizara la situación de los trabajadores, de los proveedores, la valoración del fondo de comercio y el inventario de bienes muebles propiedad del arrendatario. La empresa arrendataria mostró su conformidad al respecto.

Al respecto, en diciembre de 2019 NICDO contrató a una firma de auditoría, previo acuerdo con la empresa, para realizar esta valoración por un total de 9.700 euros (IVA excluido).

- En diciembre de 2019, dado que nuevamente la empresa dejó de pagar la factura de arrendamiento del tercer trimestre por 76.500 euros, NICDO ejecutó por primera vez el aval para cubrir los impagos. Al respecto señalamos que la empresa también dejó de pagar la factura del arrendamiento del último trimestre de 2019 por el importe señalado.

- La firma de auditoría entregó el informe de valoración en febrero de 2020 en el que se cifraban los gastos imputables a la empresa arrendataria en un total de 487.769 euros (IVA excluido).

- La empresa arrendataria trasladó diversas cuestiones sobre las valoraciones a NICDO lo que motivó que se disminuyera la valoración del importe de gastos imputables a la misma en 19.230 euros; además, también discrepaba sobre la valoración del fondo de comercio, ya que, según el informe de la firma de auditoría, era inferior al existente en 2014 al inicio del contrato.

- En julio de 2020, NICDO volvió a ejecutar el aval para cubrir los impagos de la empresa incluyendo los gastos imputables a la empresa, descontando el importe de 19.230 euros alegado.

- Ante las discrepancias existentes que básicamente se referían a la valoración del estado de la instalación (inventario sobre los bienes y derechos y estado de los mismos), en octubre de 2020 NICDO y la empresa arrendataria llegaron al acuerdo de que el Colegio de Ingenieros designara a dos peritos para que ofertaran el peritaje de la valoración del estado de la instalación, asumiendo que dicha valoración sería vinculante para las dos partes y que el coste de esta actuación se asumiría a partes iguales.

- En enero de 2021, el perito contratado emitió el informe definitivo que valoraba la responsabilidad de la empresa por el estado de las instalaciones en 240.176 euros (IVA excluido) frente a los 468.539 euros (IVA excluido) de la firma de auditoría (descontado el importe alegado por la

² Se propuso modificar también el aval sustituyendo el millón de euros anterior por 500.000 euros; finalmente esta modificación del aval no llegó a producirse, por lo que se siguió manteniendo el millón de euros establecido inicialmente.

empresa arrendataria); la razón fundamental de esta diferencia es que parte de los gastos se consideró que eran responsabilidad de NICDO y no de la empresa.

- En febrero de 2021, NICDO devolvió a una entidad bancaria, en virtud de un acuerdo suscrito entre ésta y la empresa arrendataria en febrero de 2021, la diferencia entre la valoración del primer informe que ya se había ejecutado del aval (468.539 euros) y los 240.176 euros (IVA excluido) de este segundo informe.

- Teniendo en cuenta los importes que la empresa arrendataria debía a la Hacienda Foral de Navarra por impagos referidos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto sobre las Actividades Económicas, así como los anticipos cobrados por la empresa arrendataria por cuotas giradas a socios, el total del aval ejecutado ascendió a 720.467 euros según el siguiente desglose:

Concepto	Importe
Renta tres trimestres pendientes menos facturas por obras realizadas por la arrendataria	161.008
Pagos pendientes Iberdrola	18.797
Anticipos cobrados por la arrendataria por cuotas giradas a socios y renta cuarto trimestre 2019	138.370
Coste reparaciones	240.176
Deudas Hacienda Foral de Navarra	128.125
Deudas Ayuntamiento Los Arcos	33.990
Total	720.467

IV.2 REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL CIRCUITO DE NAVARRA DE 2014

El contrato de arrendamiento formalizado en 2014 contenía 36 cláusulas referidas a diversos aspectos de las cuales son evaluables 20, ya que el resto se refieren a hechos descriptivos del contrato que no son susceptibles de ser revisadas. En concreto las cláusulas revisadas y su grado de cumplimiento son las siguientes:

Cláusula	Descripción	Grado de cumplimiento
3ª	Contenido y valoración del CN: instalaciones, bienes inventariables y no inventariables, fondo de comercio, etc.	Cumplida parcialmente
4ª	Duración del contrato	Cumplida
5ª	Renta del arrendamiento: importe, IVA, pagos, etc.	Cumplida parcialmente
6ª	Inversiones en el CN, nuevas obras y Comisión Técnica	Cumplida
7ª	Mantenimiento del CN	Incumplida
8ª	Trabajadores y empleados del CN	Cumplida parcialmente
9ª	Obligaciones laborales, legales y Seguridad Social	Cumplida
11ª	Derecho de control, Comisión de Control y seguimiento	Cumplida
13ª	Cuentas anuales de la arrendataria y auditorías	Incumplida
14ª	Marcas, propiedad intelectual e industrial	Cumplida
15ª	Licencias explotación del CN	Cumplida
16ª	Homologación deportiva	Cumplida
17ª	Subarrendamiento	Cumplida
18ª	Recuperación de posesión del CN por parte de NICDO	Cumplida
19ª	Cambios legales durante la duración del contrato	Cumplida
20ª	Seguros relacionados con la explotación del CN	Cumplida
21ª	Impuestos y tasas relacionadas con la explotación del CN	Incumplida
22ª	Obligaciones de la empresa arrendataria	Cumplida parcialmente
25ª	Pruebas comprometidas para celebrar en el CN	Cumplida
30ª	Aval para garantizar el cumplimiento del contrato	Cumplida

Del análisis del cuadro anterior podemos concluir que 13 cláusulas se cumplieron, cuatro lo hicieron parcialmente y los tres restantes se incumplieron. A continuación, describimos el detalle de estos cumplimientos parciales o incumplimientos:

- La cláusula 3ª se incumple al no estar valorados económicamente los bienes catalogados como categoría 2 en el plazo indicado; si bien esta valoración se acaba realizando, los pagos que debía realizar la empresa arrendataria a NICDO se realizan también con retraso.

- La cláusula 5ª se cumple parcialmente dado que la empresa arrendataria siempre acaba abonando la renta, pero en 26 de 33 pagos incurre en retrasos respecto a los plazos establecidos.

- Respecto a la cláusula 7ª señalamos que se consensuó un plan de mantenimiento anual al cual la Comisión Técnica valoró su cumplimiento por parte de la empresa arrendataria en los años 2015 y 2016.

Sobre los años 2017, 2018 y 2019 no hay constancia de la conformidad al cumplimiento del plan por parte de la Comisión Técnica.

En el caso del plan referido a 2017, no constan diversos certificados relacionados con varios aspectos como los compresores o la climatización. En cuanto al plan de 2018, no constan los certificados de revisiones técnico-legales. En relación con el plan de 2019, tampoco consta documentación de certificación técnico-legal de revisiones y mantenimiento.

En resumen, a partir de 2017 se pusieron de manifiesto problemas en cuanto al cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento por parte de la empresa arrendataria que supusieron que la Comisión Técnica no diera la conformidad a la ejecución del plan de mantenimiento del periodo 2017-2019.

- La cláusula 8ª establecía la obligación de subrogación del personal que conformaba la plantilla del CN en las mismas condiciones, si bien se preveía la posibilidad de que la empresa arrendataria adecuara la plantilla a sus necesidades manteniendo siempre una plantilla mínima media en 2014 de 15 empleados y de 19 en 2015. Si bien la subrogación se realizó adecuadamente, la plantilla media en los años indicados fue inferior a la prevista según los datos indicados en el informe de auditoría de cuentas que la cifraban en 14 para el 2014 y en 16 para 2015.

- La cláusula 13ª establecía que la empresa arrendataria debía formular sus cuentas anuales en tres meses desde la finalización del ejercicio y que la junta general debía aprobarlas en los seis meses siguientes al cierre del ejercicio.

Las cuentas de 2016, 2017 y 2018 se presentaron con retraso y las de 2019 ni siquiera se presentaron; respecto a la auditoría de las cuentas, no se realizó para los ejercicios 2018 y 2019.

- La cláusula 21ª regulaba el abono de impuestos a los que debía hacer frente la empresa arrendataria. Como ya hemos mencionado, la empresa arrendataria incumplió sus obligaciones fiscales, si bien gracias a la ejecución del aval se ha hecho frente a estos impagos.

- La cláusula 22ª establecía las obligaciones de la empresa arrendataria entre las que estaban algunas de las aquí analizadas como el mantenimiento y conservación de las instalaciones, realización de informes de auditoría, presentación de estados financieros semestrales, etc. Teniendo en cuenta el análisis descrito en los puntos anteriores, esta cláusula se cumplió parcialmente ya que la empresa no hizo frente a todas sus obligaciones adecuadamente.

IV.3 CONCLUSIÓN FINAL Y RECOMENDACIONES

El CN se inauguró en 2010 como una infraestructura para generar y albergar eventos tanto corporativos como de ocio con un coste de 55 millones siendo propiedad de NICDO. La gestión de esta infraestructura se llevó a cabo por NICDO hasta 2013, cuando se contempló la posibilidad de arrendar el CN tras obtener un déficit de explotación acumulado de cinco millones.

Previamente al arrendamiento se realizaron informes analizando las distintas posibilidades llegando a la conclusión de que arrendar el CN era la mejor opción de gestión.

El procedimiento de arrendamiento se realizó de acuerdo a los principios de publicidad y competencia, y en 2014, se formalizó el primer contrato de arrendamiento del CN para el periodo 2014-2018. La ejecución del contrato fue controlada a través de dos comisiones donde se pusieron de manifiesto varios incumplimientos de algunas de las cláusulas del contrato relevantes como la referida al mantenimiento de las instalaciones. Posteriormente se ha ejecutado el aval por un total

de 720.467 euros para hacer frente a estas circunstancias y al resto de obligaciones que la empresa ha dejado de atender.

En 2018 se formalizó la prórroga del contrato para 2019, firmándose en julio de 2019 uno nuevo para el periodo 2020-2024. Los incumplimientos de pagos, y del resto de obligaciones descritas en este informe por parte de la empresa, motivaron que se ejecutara el aval de acuerdo a los informes de valoración realizados por expertos independientes.

Desde 2020, tras la finalización del contrato de arrendamiento, NICDO asumió la gestión directa del CN. Durante 2020 los gastos e ingresos asociados a esta gestión ascendieron a 2,40 y 0,68 millones respectivamente con una plantilla media de nueve empleados, si bien la pandemia de la COVID-19 influyó en estos indicadores.

En definitiva, podemos concluir que NICDO llevó a cabo los procedimientos de arrendamiento del CN de manera razonable, actuó en su defensa a través de las comisiones creadas para ello, ejecutó posteriormente el aval por las obligaciones desatendidas por parte de la empresa arrendataria y todo ello velando y asegurando la continuidad de la actividad de esta infraestructura.

Recomendamos:

- *Analizar cuál es la alternativa de gestión más económica, eficaz y eficiente una vez que se recupere el ritmo de actividad habitual en esta infraestructura.*
- *Llevar a cabo análisis rigurosos y exhaustivos previos a la toma de decisiones sobre la realización de inversiones, especialmente las de determinada envergadura.*

Informe que se emite a propuesta de la auditora Karen Moreno Orduña, responsable de la realización de este trabajo, una vez cumplimentados los trámites previstos por la normativa vigente.

Pamplona a 13 de enero de 2022

La presidenta, Asunción Olaechea Estanga

