



DIARIO DE SESIONES
DEL
PARLAMENTO DE NAVARRA

X Legislatura

Pamplona, 21 de febrero de 2020

NÚM. 8

TRANSCRIPCIÓN LITERAL

**COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA,
PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS.**

PRESIDENCIA DE LA ILMA. SRA. D.^a ISABEL ARANBURU BERGUA

SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 2020

ORDEN DEL DÍA

— Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos para explicar el destino previsto y la venta de la parcela de uso comercial (entre otros) que ocupó el edificio conocido como “la antigua SúperSer”.

(Comisión transcrita por la UTE Naturalvox-MondragonLingua)

(Comienza la sesión a las 11 horas y 41 minutos).

Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos para explicar el destino previsto y la venta de la parcela de uso comercial (entre otros) que ocupó el edificio conocido como “la antigua SúperSer”.

SRA. PRESIDENTA (Sra. Aranburu Bergua): Eguerdin guztoi. Vamos a dar comienzo a una sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos. En esta ocasión, hay un único punto en el orden del día, que es la comparecencia del señor Consejero, para explicar el destino previsto y la venta de la parcela de uso comercial, entre otros, que ocupó el edificio conocido como la antigua SúperSer. Damos la bienvenida a las personas que nos acompañan, al señor Consejero, cómo no, don José María Aierdi, a don Alberto Bayona, Director Gerente de Nasuvinsa, y a don Julio Iturri, el Jefe de Gabinete que nos acompaña también en los asientos de atrás. La comparecencia ha sido pedida por el Grupo Navarra Suma. No sé si su portavoz, el señor Sánchez de Muniáin, quiere hacer la presentación. Sí, en ese caso tiene la palabra para explicar cuál es el motivo de esta comparecencia.

SR. SÁNCHEZ DE MUNIÁIN LACASIA: Buenos días, muchas gracias. El motivo es el siguiente: en primer lugar, se dirigieron a nosotros los comerciantes, como supongo que a otros grupos, las asociaciones de comerciantes, que mostraron su inquietud por su desconocimiento acerca del proceso que se estaba siguiendo en Nasuvinsa para la enajenación de esta importante parcela comercial. Su inquietud, lógicamente, tenía un motivo en el sentido de que en función de los aprovechamientos urbanísticos reconocidos en esa parcela, de su enajenación, podía conllevar la instalación de una superficie comercial de uso intenso y extenso y que podía entrar en colisión con los propios intereses del comercio local de una manera severa, a la luz de la zona donde está situada. Ese era su motivo de preocupación. Motivo de preocupación, que tenía mucha razón, porque no conocíamos cómo se estaba llevando a cabo esto.

En el portal de contratación del Gobierno de Navarra, en lo correspondiente a una Nasuvinsa, no aparecía este proceso de subasta. Se dice ahora que en la web de Nasuvinsa, acabo de entrar y en el apartado de subastas, aquí hace relación, además de que la web está desfasada, todavía parece incluso su propio organigrama anterior, en el apartado de subastas, aquí aparece en subasta doce parcelas residenciales Ecociudades Sarriguren y subasta Plan de Salesianos. Por lo tanto, queremos conocer qué procedimiento de contratación o de enajenación se siguió de los reglados y qué procedimiento de publicidad se siguió.

Después hemos visto, cómo se produjo la venta y cómo se describen los usos concretos que la inmobiliaria o promotora que se ha hecho con la parcela, comprometen su oferta. Son unos usos que, en principio, podrían ser interesantes, si se concretan ahí. Nuestra duda y nuestra pregunta es cuál es la garantía jurídica de que realmente van a ser esos usos concretos y no otros los que se van a ejecutar y que por qué tenemos esta duda y queremos esta garantía jurídica, porque como bien sabemos, esta parcela contempla unos aprovechamientos, unos derechos urbanísticos mucho más extensos, mucho más lucrativos que los que ha comprometido la oferta. Una vez que un promotor se hace con la plena propiedad, en principio, si tiene la plena propiedad de la parcela y unos derechos urbanísticos más amplios que los que ha comprometido en la oferta, lo que queremos es conocer cómo desde el Gobierno, cómo desde Nasuvinsa, se

va a comprometer, se va a asegurar que van a ser esos y no otros, no va, por ejemplo, a enajenar y vender a un tercero la parcela, cómo todos esos supuestos derechos de un propietario y poseedor, se van a limitar de esa manera para comprometer esos derechos. Esas dos cuestiones son las que nos interesan.

SRA. PRESIDENTA (Sra. Aranburu Bergua): Gracias, señor Sánchez de Muniáin. Sin más preámbulos, tiene la palabra el señor Consejero.

SR. CONSEJERO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS (Sr. Aierdi Fernández de Barrena): Bien, efectivamente, desde nuestro punto de vista, justamente en la parte final de su exposición, coincidimos con su valoración en el sentido de que es la parte más importante de este proceso. Algo que también se puso de manifiesto en la reunión que hemos mantenido esta misma semana con la propia asociación de comerciantes. Efectivamente, el garantizar que esa distribución de usos, que están previstas, efectivamente en este momento, fruto de este proceso, son los que, van a ser los que finalmente se lleven adelante.

Vamos a hacer esta presentación y a lo largo de la misma espero que podamos contestarles a las cuestiones que se han señalado. Nos encontramos en una parcela de Cordovilla de la Cendéa de Galar, por lo tanto, del Ayuntamiento de Galar, que parte de una edificabilidad de 28.618 metros cuadrados. No se ha hecho ninguna modificación a este respecto, esta es la edificabilidad que tenía y tiene la parcela. Estamos hablando de un suelo urbano consolidado, cuya actividad permitida es la industrial y que, además, son autorizables las actividades que tienen que ver con los servicios, la hostelería y el comercio. Partimos de un informe que en su momento se realizó por el propio Ayuntamiento de Galar en 2012, de que, efectivamente, esta parcela tenía un informe favorable para el uso comercial en su totalidad, en los 28.618 metros cuadrados. Partimos en relación con la misma de un acuerdo del Consejo de Administración de 2015, por el que el Consejo de Administración de Nasuvinsa aprueba la venta de la parcela a Ikea. Un contrato que parte, por tanto, de ese acuerdo del Consejo de Administración del 2015.

En 2019, a principios de año, se produce la licitación del derribo de edificios existentes. Mientras tanto se está tramitando, en ese periodo de tiempo el P6, que iba a posibilitar esa implantación, y que afectaba no solamente a esta parcela de 30.000 metros cuadrados, sino a un ámbito de trescientos y pico mil metros cuadrados, y se inicia todo el proceso de contratación de las obras de derribos, etcétera. Sin embargo, es cierto que antes de que se hiciera la publicación y tramitación pública de ese P6, hay un contacto por parte de los promotores en el mes de junio con la sociedad pública, en la que nos manifiestan la renuncia a la tramitación de este proyecto. Renuncia que se materializa en un acuerdo firmado en un documento que se firma por las dos partes en este sentido, en el mes de junio.

Teniendo en cuenta que esta parcela en su momento, en el año 2012, primeros del 2013 se materializa la escritura, se vende a Nasuvinsa por parte del Gobierno, porque entiende que es un instrumento de comercialización del activo más razonable que lo que podía ser el propio departamento o patrimonio, entiendo en aquel momento. Lógicamente, a la vista de la no continuidad por parte del promotor Ikea de este proyecto, lo que hace Nasuvinsa es ondear en el mercado el interés que puede haber efectivamente en relación con esta cuestión. Lo primero que se hace es publicar en los medios de comunicación esa renuncia por parte de Ikea y se inician

contactos, porque entre otras cosas, en aquel momento no se sabe, a la luz de la situación del mercado, si el interés podía centrarse en una comercialización parcial de esta parcela en varias adjudicaciones o el interés se podría manifestar en relación con una comercialización conjunta. Ese proceso, como digo, se abre en el mismo mes de junio y se ve, desde el primer momento, que todos los grupos, personas, sociedades interesadas, efectivamente lo hacen en relación con el interés de la totalidad de la parcela y por lo tanto, de su comercialización conjunta.

Después de múltiples procesos, contactos, reuniones, etcétera, la sociedad pública entiende que, y así se manifiesta desde el minuto uno en el mes de junio a todos los interesados, que el procedimiento tiene que ser abierto, con publicidad, con posibilidad de participar absolutamente quien lo desee. Independientemente de que desde el punto de vista legal podría haber hecho la sociedad pública una comercialización directa de esta parcela, entendía la sociedad que debía ser, como digo, en un proceso abierto, con publicidad, con participación de todos los interesados e interesadas que así lo quisieran. Por lo tanto, lo que se hace es publicar en los medios de comunicación la venta de esta parcela y se publica en la página web de la sociedad pública.

Además de esto, se comunica a los distintos grupos, tanto del ámbito foral de Navarra, como foráneos, esta decisión y las condiciones de la misma. Se señalan claramente cuáles son los parámetros que van a ser utilizados para la adjudicación de esta parcela, tienen en la documentación doce parámetros que son los que considera la sociedad, necesarios a valorar. En primer lugar, el proyecto de promoción, cuál es el modelo de desarrollo. El precio de compraventa de la parcela en su estado actual, tal y como está en este momento configurado. Qué grado de participación asumen en los costes de urbanización de la misma y de su entorno, las formas de pago, los tiempos, la definición del propio documento contractual, el modelo de negocio de la empresa, qué papel juega en la propia tramitación, en el desarrollo del proyecto, etcétera. La gestión del procedimiento urbanístico, quién la hace, la hacen ellos, la puede hacer Nasuvinsa, de qué manera se realiza. Los plazos en los que se comprometen, efectivamente, a desarrollarlo, tanto la urbanización como la construcción de las diferentes parcelas. La definición de los usos, entendíamos que no nos podíamos limitar a valorar el precio y la oferta económica, sino que efectivamente el tipo de actividad, los usos que se puedan desarrollar jugaban un papel fundamental, la definición de quiénes iban a ser los operadores que lo desarrollarán. El domicilio fiscal, no es lo mismo que este proyecto, su desarrollo, se realice por una sociedad ubicada en Navarra y, por lo tanto, que pague y sea controlada fiscalmente por nuestra Comunidad, que lo haga desde una sociedad en Liechtenstein o donde sea. Y, por último, la creación de puestos de trabajo, tanto directos como indirectos y en las dos fases, tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación de las distintas actividades.

Cerrado el plazo de presentación de propuestas, al mismo se presentaron tres promotoras: Omo Retail Invest, domiciliado socialmente en Madrid; Galdakarra XXI Sociedad Limitada, domiciliada en Bizkaia; y Ten Brinke Desarrollos, domiciliada también en este caso en Madrid. El análisis de las ofertas corría a cargo de una comisión técnica integrada por responsables de distintas áreas de la sociedad pública. Tanto del área Industrial, como de Planeamiento, Recursos Humanos, Compras y la propia Gerencia, quienes realizaron también una entrevista individual, entre los días 17 y 20 de enero con las tres empresas para contrastar algunos datos que se presentaban

en la oferta y de manera que, efectivamente, no hubiera luego dudas o cuestiones que, efectivamente, se habían interpretado de distinta manera por unos u otros.

La propuesta presentada por Galdakarra era una propuesta que, en resumen, no recogemos aquí. Luego si tienen interés, Alberto les podrá desarrollar con más exactitud el contenido de las valoraciones que hicimos en relación con cada uno de ellas. El modelo de desarrollo que planteaba sólo era a nivel de planeamiento. El precio que ofrecían por la parcela era de 10 millones de euros. No asumían la totalidad de los costes de urbanización previstos inicialmente, que lógicamente, se determinarán una vez se haga el proyecto de urbanización definitivo. Por lo tanto, en realidad, su propuesta económica no llegaba a los 10 millones porque debían asumirse al menos 700.000 euros de esos gastos de organización, por parte de la propia sociedad. La forma de pago de la misma sería una vez finalizadas las obras de construcción de todas las actuaciones ahí previstas y los plazos de planeamiento, urbanización y construcción no se detallan con ninguna precisión. El uso previsto fundamentalmente sin determinar, y comprometer en ningún caso era comercial y servicios. Y como como pueden ver también su propuesta a nivel gráfico era únicamente un plano con distintos colores de parcelas, de diferente tamaño. Finalmente, desde el punto de vista de estimación de puestos de trabajo, entendía que en la fase de construcción podrían destinarse 550 empleos y en la fase de explotación entre 200 y 250.

La oferta presentada por Omo Retail, el promotor era un promotor integral. El precio de compraventa era la mejor, 11 millones de euros. Los costes de urbanización asumían los 2,3 millones de euros, en el anterior como les decía, únicamente 1,7 millones, 2,3 millones de euros que son los estimados en cuanto a los costos de urbanización, de acceso a la parcela desde la avenida de Zaragoza, etcétera. Plantea una forma de pago periodificada en el tiempo y respecto a los plazos, dieciocho meses de planeamiento y los previstos en cuanto a urbanización y construcción, diecinueve meses. El uso, como pueden ver, era el uso comercial terciario, pero fundamentalmente un uso comercial, un único cajón en el que se desarrollaba esa actividad. También aportaba un determinado operador concreto del sector de la alimentación, que fundamentalmente ocuparía el espacio mayoritario. Estimaba también, en la fase de construcción 250 empleos, algo menos, la mitad prácticamente que el anterior, y 250, prácticamente lo mismo que el anterior, en la fase de explotación.

Por parte de Ten Brinke Desarrollos S.L. el modelo era como el último que les he señalado, de promotor integral, participa en todo el proceso. Su precio de oferta eran 10 millones de euros. En este caso, asumía, no solamente los 2,3 millones de urbanización, sino los que finalmente resulten del propio proceso. Por lo tanto, así como en el caso anterior se limitaba a los 2.300.000, de manera que si ese gasto de urbanización fuera de 3 millones, efectivamente esos 700.000 de más habría que descontar de sus 11 millones de propuesta. En este caso, el precio serían 10, pero asumirían la totalidad de los gastos de urbanización que se derivaran de su intervención, fuese la cantidad que fuere. La forma de pago también esta periodificada, en este caso, los plazos de pago también son más ventajosos en cuanto a los tiempos de pago respecto Nasuvinsa. Los plazos previstos en cuanto al planeamiento, veinte meses. La urbanización y construcción, seis meses la zona comercial y treinta la zona de servicios y dotacional. Los usos, servicios dotacional y comercial, determinando los porcentajes que serían en este caso sí, de cada uno de ellos. Y con respecto a la creación de puestos de trabajo, 640 en la fase de

construcción y 856 en la fase de explotación, teniendo en cuenta que 544 serían directos y 312 indirectos.

La propuesta seleccionada es la que tienen ahí en la pantalla, efectivamente, en la que se concretaba exactamente que el uso comercial que se desarrollaría, sería de un 28,61 por ciento. Por lo tanto, 8.182 metros cuadrados, de aquellos 28.000 se destinarían a ese uso comercial y que sería el que ocupaba esos pabellones azules; la zona hotelera, residencia de estudiantes, un 33,19 con 9.492 metros cuadrados; y el equipamiento sanitario, un 38,2 con 10.925 metros cuadrados de ese total de 28.600. La zona de aparcamiento, en superficie y en planta baja.

Las razones que le llevó al Consejo de Administración a decidirse por esta tercera opción fue el informe técnico, elevado en este caso por el gerente al consejo, en el que lo que se valoraba era: en primer lugar, el rol de promotor integral de tanto los instrumentos de planeamiento como de su desarrollo por parte del mismo; la oferta económica, en este caso de 10 millones de euros, que no era la mejor de las presentadas, pero aseguraba que, efectivamente, fuera una cantidad limpia teniendo en cuenta que asumía la totalidad de los gastos de urbanización, que pueden ser perfectamente una cantidad superior a esos 2,3 millones de euros y en ese caso debería ser asumido por el mismo; el domicilio fiscal, efectivamente, de quienes desarrollen este proyecto, también es un domicilio fiscal ligado a Navarra y por lo tanto, debe ser la sociedad que lo desarrolle, sea una sociedad fiscalmente domiciliada en Navarra; la estimación de puestos de trabajo, tanto desde el punto de vista de la cantidad, quinientos y pico en la fase de explotación frente a doscientos cincuenta en los otros dos casos, como la calidad, entendemos, de los mismos, atendiendo a los usos que efectivamente se plantean en un caso y otros; y finalmente, lo que tiene que ver con los usos previstos, de los usos autorizados económicamente más rentables como serían los comerciales, en principio, de la totalidad de la parcela, esos 28.000 metros cuadrados, podrían ser uso comercial. Esta propuesta es la que menos uso comercial plantea y sin embargo, los otros usos que nos plantea, nos parece que generan actividad económica que puede ser interesante, la generación de empleo y como digo, la calidad del empleo también. Por todas estas razones, efectivamente, el Consejo de Administración aceptó, asumió la propuesta que se hacía por la comisión técnica y valoró positivamente en esta propuesta.

La cuestión, como se ha apuntado anteriormente, una de las cuestiones importantes o la más importante en este momento que es en la que estamos ocupados, es efectivamente y que fue una cuestión que salió en la reunión que, como he dicho antes, mantuvimos con la Asociación de Comerciantes esta misma semana, que es la que nos ocupa y preocupa en este momento, es la de atar, efectivamente, los plazos y atar la propuesta realizada por parte del promotor con la resolución adoptada. Evidentemente, hay una cuestión y la manera de hacerlo, lógicamente, es en el contrato de adjudicación, el contrato que tiene que firmar la empresa con la sociedad pública, va a recoger el compromiso evidente de que la empresa no tiene recorridos al margen de la propuesta.

Es decir, estamos hablando de que aquí se ha adjudicado a una empresa la venta de una parcela en 10 millones de euros, cuando había otra empresa que ofertaba una cantidad superior, 11 millones. Sería difícilmente entendible o sería rápidamente entendible que se utilizara un criterio para adjudicar a una empresa, que luego en su desarrollo, evidentemente, no lo

cumpliera y nos encontráramos con que, efectivamente, esa empresa obtenía unos suelos para un desarrollo comercial superior al planteado, pagando menos que una tercera empresa que hubiera ofrecido un millón de euros más. Efectivamente, ese es, desde nuestro punto de vista, el nudo que debe garantizar el contrato, que es el que está haciendo que, efectivamente, los servicios jurídicos en este caso de Nasuvinsa con el apoyo externo necesario, lógicamente estén apurando el tema.

Se le ha enviado a la empresa una propuesta de contrato, que entendemos garantiza estos extremos y creo que la semana que viene, se reunirá el gerente y su equipo con la empresa para tratar de cerrar esta cuestión en las próximas fechas. Entendemos que, por lo tanto, como dice, efectivamente, y es la preocupación, no solamente de la asociación, también del resto de participantes en este proceso lógicamente, que los criterios que han servido para adjudicar a una determinada propuesta se cumplen, se tienen que cumplir, se tienen que garantizar, para que no haya ninguna duda con relación a esta cuestión. Esto es lo que creo que tengo que manifestar en este momento.

SRA. PRESIDENTA (Sra. Aranburu Bergua): Gracias señor Aierdi, turno de palabra ahora para el proponente de la comparecencia, señor Sánchez de Muniáin.

SR. SÁNCHEZ DE MUNIÁIN LACASIA: Sí, buenos días. En primer lugar, ya me disculparán, no he podido dar la bienvenida también al Gerente de la Sociedad y lo hago en esta segunda intervención. Gracias por la información, pero nos ha dejado preocupados, porque yo pensaba que usted nos iba a explicar aquí cómo tenía atado ese compromiso de esa empresa y por lo que hemos deducido, nos dicen que están en ello, es decir, que a día de hoy y una vez producida la venta, a día de hoy todavía no se tiene regulado cómo se va a producir ese compromiso y me explico.

Previamente, hay unas consideraciones que afectan a la transparencia que rodea a esta sociedad. Esta sociedad, Nasuvinsa, ha estado en el ámbito público, en la opinión pública recientemente por varias cuestiones que afectan no solo a procesos de selección, a retribuciones, a cambios de niveles, en determinada forma a varias decisiones. Sin embargo, si hubiese habido la transparencia debida, todas estas sospechas, probablemente se habrían despejado. Yo le llamo la transparencia debida, no solo que la página web está desfasada, aquí yo sigo sin encontrar, quizás no he sabido buscarlo, dónde está la convocatoria de subasta de este procedimiento. Probablemente esté y muy fácil nos lo puedan explicar, la convocatoria de subasta, no la noticia de la venta y las condiciones, la convocatoria de subasta.

Cuando digo la transparencia debida, es porque aquí hay una Ley Foral de Transparencia que implica unas obligaciones a las empresas públicas, que quizás en algunos casos puedan ser excesivas, sí, pero son las aprobadas por este Parlamento y por lo tanto, unas obligaciones legales. Por ejemplo, la Ley de Transparencia obliga, que sea pública la plantilla orgánica, la relación de puestos de trabajo del personal funcionario, laboral, fijo, estatutario, eventual, que desempeñan los cargos directivos, de libre designación de las entidades e instituciones referidas al artículo 2, en el que se incluyen las sociedades públicas. Hoy esto no está en la página web que se supone que es el principal medio de publicidad, hoy no conocemos esto, esta obligación legal no está satisfecha a día de hoy. En el artículo 21, apartado Información de Relevancia Jurídica, apartado 2, letra E, dice: serán públicas las actas de los Consejos de Administración de

las sociedades públicas, una vez disociados de ella los datos de carácter personal. Tampoco encontramos las actas de la Sociedad Pública Nasuvinsa, sí que hay un *link*, donde parece que al pinchar vas a encontrar el acta, pero ahí no salen las actas, por lo menos salen las actas de este mandato, de esta legislatura.

Por lo tanto, estas son consideraciones previas que afectan a un aspecto, yo creo que central, como es la obligación legal de transparencia. Quizás estas consideraciones las pueden despejar a continuación diciendo, si estamos equivocados lo reconoceremos y si nos dicen, y si no, si lo va a hacer en breve, en qué plazo y cómo se van a satisfacer estas obligaciones legales, que a nuestro juicio, por lo que hemos comprobado a día de hoy, no se cumplen.

Con relación a este aspecto concreto queremos saber, porque dice fue público y abierto, cuándo y cómo se publica la convocatoria de subasta. Porque, insisto, en el portal de contratación del Gobierno de Navarra no aparece y en la página web tampoco, insisto, puedo estar equivocado. Queremos saber quién forma la Mesa de Adjudicación, si es que hay una Mesa o una Comisión de Adjudicación, o solo corresponde al gerente diseñar el procedimiento, recibir las ofertas, valorarlas y elevar la decisión al consejo, quién forma esa Comisión o Mesa de Adjudicación. Tercero, ¿se ha seguido un procedimiento reglado? Cuando digo, es un procedimiento reglado, es decir, que quienes concurren conocen las normas, son válidas, se ajustan a un determinado procedimiento inserto en la normativa, pueden recurrir o alegar conforme a ese procedimiento, qué procedimiento reglado se ha seguido, si es que se ha seguido algún procedimiento reglado.

Entonces, en qué fase se encuentra la venta, cuando decíamos, aquí de lo que usted nos ha explicado no nos da la tranquilidad de que esto esté perfectamente comprometido. La duda está clara, en ese contrato de compraventa, si se va a recoger una condición resolutoria del mismo, en el caso de que no se verifiquen estos usos. Segundo, si esta condición resolutoria se produce, ¿cuál sería la consecuencia?, ¿tendrían derecho las otras empresas que han concurrido, y que por cierto han ofrecido más dinero, a verificar su oferta? Porque en ese caso estaríamos ante una oferta de un uso comercial extenso. Imaginémosnos que esa condición resolutoria retrotrae, como parece, en principio podría ser, si se incumplen esos usos, retrotrae y la otra empresa o las otras empresas, que han quedado en segundo lugar digan, oiga, yo he ofertado estas condiciones y por lo tanto, qué adjudicaríamos, unos usos extensos en un aprovechamiento mucho más intenso y diferentes a los que se ha decidido el propio Consejo.

Luego la gran duda es que, efectivamente, aquí hay un contrato donde una empresa adquiere la plena propiedad y hay unas condiciones urbanísticas, unos derechos urbanísticos, que son mucho más amplios que los que compromete la propia oferta. Y una licencia, que la licencia es de índole municipal, y las licencias son trámite reglado, es decir, que tienen que adecuar la Normativa Urbanística, el cumplimiento de la Normativa Urbanística con la solicitud concreta del operador. Luego, al final dependerá del Ayuntamiento correspondiente, quien tenga que dar la licencia según el proyecto que presente. Por lo tanto, todas estas dudas yo se las planteo porque las tenemos encima de la mesa y perdóneme, pero en su intervención, a nuestro juicio, no las ha despejado correctamente y les emplazamos a que lo pueda revisar mejor.

SRA. PRESIDENTA (Sra. Aranburu Bergua): Gracias, señor Sánchez de Muniáin. Tiene la palabra la señora Biurrun.

SRA. BIURRUN URPEGUI: Gracias, Presidenta. Bienvenido, Consejero, bienvenido, Director Gerente de Nasuvinsa y bienvenido al Jefe de Gabinete, señor Iturri. En primer lugar, agradezco también la proyección y la documentación, que se nos ha trasladado. Ha habido un momento en que, con la intervención anterior tampoco estaba muy situada a qué veníamos hoy aquí o si queríamos aprovechar esta comparecencia para hablar de otros temas que han salido sobre la Sociedad Pública Nasuvinsa, que entiendo que si esa es la preocupación, se solicita una comparecencia y no habrá ningún problema en poder profundizar sobre el funcionamiento de esta sociedad pública.

Respecto al tema que hoy nos ocupa, el pasado 26 de septiembre, el grupo socialista hizo una pregunta oral en Pleno respecto al interés mostrado por diversos grupos empresariales en instalarse en esta parcela, una vez que Ikea desechase instalarse ahí, que la preocupación de Navarra Suma podía haber sido tan detallada y tan, cuando Ikea fue la que quería venirse a instalar aquí. No obstante, consideramos que las condiciones y exigencias que como grupo parlamentario planteamos en su momento, se han cumplido con la venta de esta parcela. Creemos que ha existido transparencia. Creemos en el proceso seguido, que se han aplicado los criterios de sostenibilidad, que nosotros pedíamos, sostenibilidad económica, social y medioambiental, a la hora de seleccionar al comprador y que por qué lo creemos. Primero, porque no se ha acudido a un proceso de subasta. No se ha acudido a un proceso de subasta como tal, y creo que eso ya se expuso en Pleno por el propio Consejero, en que se adjudicaba al mejor postor, sino que se ha priorizado, como ya se ha puesto de manifiesto, la solvencia sobre el precio. Se va a generar empleo, ya se han explicado aquí los datos. Se generan ingresos, va a pagar sus impuestos durante al menos diez años en Navarra. Se trata de un promotor integral, es decir, urbaniza, realiza las tramitaciones y busca las firmas interesadas en instalarse. Y por último y no menos importante, se trata de un proyecto que prioriza servicio sobre el uso comercial, como ya se ha expuesto, y creemos que es una alternativa más compatible también con la apuesta que hace el Gobierno de Navarra por una ciudad compacta y por el desarrollo también del comercio minorista de calidad, moderno y especializado.

Nosotros también hemos estado con los comerciantes, es cierto que manifestaban su preocupación del que se estuvieran instalando en grandes superficies en comarca y demás. También es cierto que es una parte que en cierta manera ya tienen asumido y que en el documento que nos entregaron son otras las demandas que se están haciendo para la modernización y la actualización al mercado actual del mercado minorista. Por tanto, en este sentido, sí que estamos ahora en la procesa de formalización del contrato, como ya se ha expuesto. Y entonces, tras la firma, sí que pedimos que se nos traslade en qué condiciones y en qué términos ha quedado eso, para continuar con la transparencia que entendemos que ha habido a lo largo de todo el proceso. Por nuestra parte, nada más que añadir. Muchísimas gracias.

SRA. PRESIDENTA (Sra. Aranburu Bergua): Gracias, señora Biurrun. A continuación, la señora Ansa tiene la palabra.

SRA. ANSA ASCUNCE: Buenos días. Bienvenido Consejero, bienvenido señor Bayona y bienvenido señor Iturri. Buenos días, señorías. Y bueno, para empezar muchas gracias por la información, realmente ha sido una información muy interesante que han compartido con

nosotras y nosotros y nos permite, de alguna forma, tener una idea global de hacia dónde van a ir las cosas en este desarrollo urbanístico. Muchas gracias, señor Sánchez de Muniáin porque yo comparto con ustedes las inquietudes por el comercio minorista gravemente vapuleado en Pamplona durante muchísimos años, que realmente es una pena pasear por el Casco Viejo e ir viendo cómo van cayendo uno tras otro los pequeños negocios. Entonces, en ese sentido, encantados de esto.

También muchas gracias por haber traído la preocupación sobre las garantías jurídicas que debe dotarse a este proyecto, para comprobar si el desarrollo va a ser lo que han puesto sobre el papel o se van a dotar de otros usos. Al hilo de esto, me he empezado a preguntar si esto es una exigencia que se hace a todos los promotores de todos los desarrollos urbanísticos o no, porque realmente también hemos contemplado en muchísimas ocasiones como, solares que han empezado a tener un determinado desarrollo, terminan teniendo otro absolutamente diferente. Igual desde este Parlamento, hay que empezar a pensar si hay que hacer alguna modificación legal en este sentido, que comprometa realmente lo que se va a hacer. Entonces en ese sentido, muchas gracias. Porque yo no lo había pensado y realmente me gusta esa idea.

La tercera cosa es que luego me ha desconcertado mucho el resto de la intervención, porque me pasa un poquito como a la señora Biurrun, que de pronto he empezado a pensar que yo había venido a otra cosa y luego me perdido. Ya sé que es viernes, estoy cansada y estas cosas, pero me he perdido mucho en lo que ha ido diciendo, porque era una mezcla de un futuro tenebrista de lo que va a ser con una serie de posibilidades en túnel, con no sé si unos miedos sobre cómo pueden ir las cosas, bueno, ha sido interesante, vamos a dejarlo ahí.

Volviendo al tema que nos ocupa y que nos ha traído esta mañana aquí, que es el solar de la antigua SúperSer. Yo reconozco que no he tenido ningún vértigo en absoluto con el tema de la transparencia, a mí la información del Consejero Aierdi, me ha parecido, que en fondo y forma se ajustaba a lo que nos había traído aquí, es decir, las explicaciones que ha dado sobre el procedimiento me parecen adecuadas, me parecen solventes y me parece que se ajustan a la transparencia y al respeto que una convocatoria de estas características tiene que tener.

En segundo lugar, realmente, me ha gustado mucho que no hubiera una única valoración económica como prioritaria en un proyecto que entre otras cosas, pretende regenerar una zona industrial, una zona de servicios, una zona... Es decir, que esos doce puntos que nos han estado explicando, de alguna forma equilibran un proyecto dando valoraciones más concretas, a aspectos que muchas veces se nos escapan y que, de alguna forma, son los que han dado luz verde a un proyecto que equilibra muchas de las cosas que han dicho. Pues que sea un promotor integral, que haya una oferta asegurada el domicilio fiscal, la estimación de los puestos de trabajo, la reducción de uso comercial de la zona en pro de otros usos que pueden, de alguna forma, ser un activo positivo para la zona, de cara a que nuevas implantaciones puedan también tener otras miradas y otros usos. Es decir, haber apostado por un modelo de parque de servicios y dotacional con una relativa mediana superficie con bajo uso comercial, que permite implantar además otros usos más polivalentes en un área declarada hasta ahora industrial, nos parece sumamente interesante.

Atar el contrato, por lo que yo he entendido, el contrato no está firmado, luego se puede atar. Si hay voluntad y hay criterio por parte del departamento de hacerlo así, no creo que haya otro

problema, porque por lo que he entendido el contrato todavía no está firmado, aunque está apalabrado. Con lo cual, ahí se darán todo ese tipo de condicionamientos y requerimientos a la empresa para que realmente respondiendo a las preocupaciones iniciales mantenidas, que garantice que el compromiso del uso para el cual se ha vendido la parcela. Muchísimas gracias otra vez al Consejero y nada más.

SRA. PRESIDENTA (Sra. Aranburu Bergua): Gracias, señora Ansa. Señor Ramírez, tiene la palabra.

SR. RAMÍREZ ERRO: Muchas gracias, señora Presidenta. Egun on guztioi. Quiero dar la bienvenida y agradecer tanto al señor Iturri, al señor Bayona y al señor Aierdi, la información que nos han transmitido sobre una parcela en la que a lo largo de los últimos años o de su historia ha imperado la polémica. Es decir, si alguna parcela no ha estado exenta de la polémica ha sido la de la SúperSer y podemos remontarnos hasta donde queramos. Una polémica en la cual nosotros entendemos que se han generado falsas expectativas en demasiadas ocasiones, que se han generado anuncios, no sabemos si improcedentes, imprudentes o en muchas ocasiones irresponsables y que por lo tanto, lo que aconseja desde el punto de vista de la labor de Parlamentarias, es estar muy atentos y exigir al Gobierno de Navarra que actúe con la máxima transparencia, con el máximo ajuste a lo que son los procedimientos reglados y que normativamente están establecidos.

Y por qué digo esto, vamos a ver, Ikea se lleva instalando en la SúperSer desde el año 2007. Pueden ver ustedes la reunión del que fuera Presidente, Miguel Sáenz, con responsables de Ikea en el año 2007 anunciando que se iba a instalar Ikea. Pero ya la pasada legislatura, en el año 2016, el Gobierno de Navarra ya anunció los contactos. En noviembre del 2018, a escasos seis meses de las elecciones, se anunció que se estaba en contacto y que la instalación de Ikea era inminente. No solo eso, sino que en febrero se inició a demoler toda la SúperSer costado por el Gobierno de Navarra, porque se tenía que instalar inmediatamente Ikea. No solo eso, podemos ir más allá, no está en la relación que nos han facilitado, en mayo, es decir, en pleno periodo electoral, se anunció que era inminente también, que ya se iban a terminar las labores de demolición y que ya se iba a instalar Ikea. Entonces, qué es lo que pasa desde mayo a junio que Ikea decide no instalarse, nosotros hemos solicitado esa información. La pregunta es si el Gobierno de Navarra y sus empresas públicas actuaron bien costeando una demolición para una instalación de Ikea, cuando no estaba garantizada. Por lo tanto, a nosotros, cuando se exige que las cosas estén atadas y bien atadas, nos parece normal y nos preocupa que todavía estén por atar. Porque en mayo y en abril este año, del 2019, en mayo y en abril se iba a instalar Ikea. Unas semanas después, nos dicen que no, pero ya se habían invertido seiscientos mil euros, setecientos mil euros, cuánto dinero público se había gastado en demoler, cuando todavía al parecer no estaba atado aquello. Por lo tanto, es lógica esta actitud y nosotros, indudablemente, así vamos a actuar.

Hay dos cuestiones, una el uso, podemos discrepar y nosotros discrepamos. Entendemos que, merecía la pena una reflexión más profunda sobre el uso social que pudiera tener esa parcela, con las modificaciones que fuesen necesarias también en el planeamiento. Nos queda esa duda, ¿las instituciones públicas han hecho todas las reflexiones que estaban en su mano para poder enfocar cuál es el mejor uso que pudiera tener esa parcela? Nosotros tenemos dudas, las planteamos con naturalidad. ¿Es lógico que en esas propuestas se planteen usos comerciales

cuando estamos destinando dinero público precisamente para favorecer el comercio que se va a ver afectado por esas infraestructuras? Es decir, por un lado, en los presupuestos estamos diciendo, para el comercio minorista, el de cercanía, el de los cascos viejos, etcétera, vamos a articular recursos. Pero, por otro lado, estamos favoreciendo un comercio con el cual no pueden competir, porque van a tener aparcamiento gratis, en un área de fácil acceso, en el que va a ver qué ir con el coche. Por lo tanto, entran aquí también parámetros de sostenibilidad, compromisos medioambientales, etcétera, etcétera. ¿Qué modelo de consumo, estamos proponiendo? Por lo tanto, esa reflexión también se dice, es que pudiera haber sido mucho más grande y va a ser mucho más pequeño. Mejor pequeño que grande, eso desde luego. Pero evidentemente nosotros entendemos que es fácil llegar a la conclusión de que se está entrando en contradicciones, cuando se fomenta un tipo de comercio de estas características, cuando todos los preceptos con los que nos comprometemos, con las agendas medioambientales, de sostenibilidad, de consumo, de cercanía, etcétera, apuntan a otros sentidos.

Pero vayamos a la parcela, al proceso de enajenación. Ya se hizo un concurso, señor Sánchez de Muniáin, se hizo un concurso, es decir, una subasta pública y también se postularon en su día y quedó desierta si no me equivoco, nos lo puede corregir, y es entonces cuando el Gobierno de Navarra comenzó directamente a hacer gestiones en la medida que había fracasado esa subasta, directamente. Claro, todo ese trabajo desde el 2016, recopilando un poco las informaciones de prensa, lo había tenido el Gobierno de Navarra orientado a llegar a un acuerdo con Ikea. Incluso fíjense, se gastaron seiscientos, setecientos mil euros en demoler algo porque iba a ser inminente. Por lo tanto, desde julio a la actualidad, el Gobierno de Navarra y Nasuvinsa han tenido que ponerse a trabajar para ver qué hacemos con todo esto y la pregunta es si se pudiera haber realizado otra fórmula de buscar agentes interesados en esa parcela más participativa.

Vamos a analizar, pero ya sabemos que es una parcela contrapartida, de hecho quedó desierta, es decir, tampoco llovían las ofertas por todos los lados, pero tiene fácil respuesta a lo planteado por el señor Sánchez de Muniáin. En ese sentido, a nosotros nos parece correcto y adecuado que no se valore exclusivamente el resultado económico. Sí, porque hay uno que pagaba un millón de euros más, etcétera. Desde el punto de vista de las Administraciones Públicas y de la buena gestión, siempre es mejor enajenar un bien en obtener más recursos que menos. Pero claro, también ahí nos entran las dudas cuando resulta que nos dice el señor Sánchez de Muniáin, que incluso el contrato que ustedes puedan realizar, luego pueda ser alterado por el Ayuntamiento de Galar en la concesión de las licencias.

Entonces, nosotros entendemos que esta cuestión sí merece y necesita una aclaración. Porque la historia de esta parcela está plagada de anuncios incumplidos, de generación de expectativas absolutamente irresponsables y sobre todo, de cuestiones que el Gobierno y las Administraciones Públicas decían que iban a pasar, y, finalmente no han pasado. Por lo tanto, señor Aierdi, sabe usted que tiene una gran lupa encima de toda esta operación y por lo tanto, ante una gran lupa, transparencia, explicaciones, garantía y seguridad jurídica. Gracias.

SRA. PRESIDENTA (Sra. Aranburu Bergua): Gracias, señor Ramírez. Tiene según turno de palabra, para el señor Consejero para la réplica.

SR. CONSEJERO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS (Sr. Aierdi Fernández de Barrena): Sí, yo creo que, efectivamente, en la primera

parte de su intervención no voy a entrar, porque vamos a tener la oportunidad de hablar en otras sesiones que ya están programadas, tanto de la decisión respecto de la organización de Nasuvinsa, como de determinadas decisiones que se han tomado en este tiempo.

Con respecto a la transparencia que señalaba, este sí ha sido un proceso transparente, no el que ustedes utilizaron para adjudicar a Ikea esta misma parcela. En el caso de Ikea, ustedes adjudicaron a dedo, directamente, sin ninguna publicación, sin ningún proceso de publicación, no en el portal de contratación de Nasuvinsa, no en el portal de contratación del Gobierno de Navarra, ni siquiera en la página web de Nasuvinsa. Directamente, en una negociación, en el despacho que correspondiera, y además en vísperas de que hubiera un cambio de Gobierno en esta Comunidad en el 2015, porque ese acuerdo del Consejo de Administración se produce en el mes de mayo del 2015, condicionando lo que pudiera hacer la sociedad con respecto a esa cuestión. Por lo tanto, transparencia, oportunidad de que cualquier interesado se pudiera presentar ahora, ahora, ahora y no entonces cuando ustedes tenían la responsabilidad de gobernar.

Respecto a la parte que ha señalado de la plantilla, efectivamente, no está publicada todavía la plantilla orgánica, porque todavía está en proceso de modificación. En el último, es lógico que cuando hay un cambio de gerente en este caso, lógicamente el nuevo gerente quiera hacer y haga los cambios que considere oportunos. No se preocupe que, en muy pocas semanas tendrá la oportunidad de conocer con mayor detalle, incluso antes de esa publicación, la van a conocer ustedes directamente en la comparecencia que tenemos próximamente a ese respecto, igual que las actas de los acuerdos de los Consejos de Administración, etcétera, que evidentemente es una obligación que Nasuvinsa va a cumplir lógicamente.

El proyecto no es de subasta, claro que no es de subasta, porque es un proceso de condicionado abierto, porque justamente, por eso no está publicado en la página en la parte de subasta de la web. Está publicado en la web, no se preocupe que le señalaremos dónde ha estado publicado, está publicado en este momento todavía. No lo ha encontrado, pero le indicaremos el camino para que lo consiga. Fíjese, si lo han entendido así otras personas, que han presentado ofertas, lo han conocido, evidentemente, otros promotores. Es un proceso condicionado, no de subasta, porque es que señalábamos unas condiciones previas que no aceptábamos. Por ejemplo, había determinadas actividades que, con arreglo a la normativa vigente, se podrían presentar, por ejemplo, un casino. Un casino es una actividad que podría haber venido de la mano de un promotor y haber ofrecido un montón de dinero, ese tipo de actividad estaba prohibida. El Consejo de Administración entendía que debían presentarse propuestas concretas y valorar hasta el punto de que el Consejo de Administración, habiendo, por ejemplo, propuestas exclusivamente comerciales, podía tomar la decisión de no adjudicar esa parcela. Esa es la diferencia, evidentemente, si vamos a un proceso de subasta en la que valoramos únicamente el dinero y nos sentimos satisfechos porque nos han pagado 15 millones de euros y obtenemos un beneficio extraordinario, pero generamos un problema. Un problema, usted señalaba la preocupación con relación al comercio. Yo le diría, en los últimos quince años, el comercio en los últimos quince en Pamplona han pasado de setecientos y pico establecimientos, a menos de cuatrocientos. Por lo tanto, creo que no habrá sido el efecto Cordovilla, el que ha generado esa realidad, sino habrá tenido que ver probablemente con otras decisiones que se han ido

adoptando en ese periodo de tiempo y que han afectado evidentemente, y negativamente al sector.

Nosotros de lo que hemos tratado es, efectivamente, de que esa venta de la parcela, que es un activo que tiene el Gobierno y que debe tener, por tanto, la obligación de movilizar y poner en valor, se haga de la mejor manera posible con la menor afección posible a los diferentes sectores implicados en esta materia. En un procedimiento reglado, abierto y que le permita el Consejo de Decisión, tomar una decisión sin atarse las manos previamente y encontrarse solamente con propuestas de un determinado tipo y tener que adjudicar a una de ellas, con un buen resultado económico, pero con una mala resolución social.

Efectivamente, Nasuvinsa tomó la decisión al principio de año de derribar los edificios existentes en esa parcela y yo creo que fue una buena decisión. No comparto su valoración. Me parece una buena decisión, porque efectivamente las parcelas hay que ordenarlas, hay que prepararlas para los usos que fueran. Puedo compartir la necesidad de hacer una reflexión más general de cual podría haber sido un uso más racional, etcétera, pero, en cualquier caso, el derribo es una buena decisión. Estamos hablando de unos edificios que tenían material de amianto, que exigió un proceso de derribo y de tratamiento del mismo extraordinario, especial, sin afecciones al medio, sin afecciones a los edificios colindantes, en una reivindicación que incluso los propios trabajadores y trabajadoras del ámbito lo habían manifestado y es un trabajo, que necesariamente se hubiera tenido que hacer para este o cualquier otro uso. Con lo cual, además, en el momento que se produjo desde el punto de vista económico, fue también interesante, porque el precio de partida era 1.200.000 euros y el precio de adjudicación fueron seiscientos y pico mil. Con lo cual, la necesidad de estaba ahí. Es lo mismo que, cuando alguien pretende desarrollar una parcela industrial, lógicamente, primero urbanizas, desarrollas y tal, y cuando tienes en condiciones, comercializas esa parcela.

Ha habido preocupaciones por otras Administraciones Locales en relación con esta parcela también y se ha puesto de manifiesto, incluso cuando Ikea decidía implantarse en ella, y se ofrecían en esa lucha por mejorar las condiciones de la Asociación de Comerciantes, se les ofrecía otras alternativas de ubicación también en el extrarradio, con la única diferencia de que su ubicación no estaba en Galar. Estaban en el Ayuntamiento de Galar, pero a la misma distancia de Cordovilla que de Cordovilla del centro. Por lo tanto, creo que con el mismo impacto realmente sobre el modelo.

Yo insisto en esta cuestión, cuando se hace un proceso de contratación, pasa también en las obras, es decir, uno aprueba el pliego, se publica, se presentan ofertas, esa comisión determina a quién se le adjudica el contrato y se firma posteriormente el contrato. No creo que se firme el contrato antes de hacer la adjudicación. Por lo tanto, lógicamente, el contrato, se hace con quien resulta adjudicatario y con posterioridad a la misma. Esa comisión, a la que usted hacía referencia, es una comisión técnica, integrada por cinco personas de la sociedad pública, responsables del área de Recursos Humanos, del área Industrial, del área de Planificación y de la Gerencia de la propia comisión. Ninguna participación del Consejo de Administración en ese proceso, únicamente personal, trabajadores y trabajadoras de la sociedad pública.

Finalmente, efectivamente, en este momento la preocupación es que ese contrato sea un contrato que recoja estos usos permitidos, esos usos recogidos en su condicionado y que serán

determinantes. Evidentemente, en el caso de no cumplirse por parte de la empresa esas condiciones, el contrato quedará anulado y el procedimiento también, porque deberemos iniciar desde el principio. El que pudiera darse el caso de que esta empresa o no firmara el contrato, o lo hiciera pero en el desarrollo de su proyecto nos encontramos con cambios que cambiaran la propuesta concreta, que es la que nos ha llevado a adjudicar este proceso, evidentemente, no se continuaría con ese proyecto e iniciaríamos, en su caso, un nuevo proceso de contratación, abierto nuevamente a nuevas propuestas en este terreno. Es lo que les podemos decir y que, lógicamente, vamos a ser extraordinariamente críticos con la formalización de ese contrato. Muchas gracias.

SRA. PRESIDENTA (Sra. Aranburu Bergua): Gracias, señor Consejero, por todas sus explicaciones. Nuevamente, gracias al equipo también, que le ha acompañado, a sus señorías por sus intervenciones y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

(Se levanta la sesión a las 12 horas y 42 minutos).