DIARIO DE SESIONES

DEL

PARLAMENTO DE NAVARRA

X Legislatura | Pamplona, 29 de marzo de 2022 | NÚM. 28

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

PRESIDENCIA DEL ILMO. SR. D. JORGE ESPARZA GARRIDO

SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 29 DE MARZO DE 2022

ORDEN DEL DÍA

— Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos para valorar el contenido y efectos de la sentencia n.º 79/2022 de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra que desestima el recurso de apelación interpuesto por la sociedad anónima Navarra de Construcción S.A. Construcciones GM SA UTE contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Pamplona de 13 de septiembre de 2019.

— Pregunta sobre la compra de vivienda de protección oficial por parte del Gobierno de Navarra, presentada por la Ilma. Sra. D.ª María Aranzazu Biurrun Urpegui.

(Comisión transcrita por la UTE Naturalvox-MondragonLingua)

(Comienza la sesión a las 9 horas y 19 minutos).

Comparecencia, a instancia de la Junta de Portavoces, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos para valorar el contenido y efectos de la sentencia n.º 79/2022 de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra que desestima el recurso de apelación interpuesto por la sociedad anónima Navarra de Construcción S.A. Construcciones GM SA UTE contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Pamplona de 13 de septiembre de 2019.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Buenos días, vamos a abrir esta Comisión de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos con dos puntos en el orden del día. En primer lugar, la comparecencia del señor Consejero. Le doy la bienvenida al señor Aierdi, así como al señor Iturri, Jefe de Gabinete y al señor Rodríguez, responsable del Área Jurídica de Nasuvinsa. Este primer punto del orden del día es para valorar el contenido y efectos de la sentencia número 79/2022 de la sección tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, que desestima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pamplona de 13 de septiembre de 2019. La comparecencia está solicitada por el grupo Geroa Bai, así que, señora Ansa, tiene brevemente para introducir la cuestión.

SRA. ANSA ASCUNCE: Egun on. Gracias, Presidente. Bienvenido, señor Aierdi y equipo. Simplemente dos pinceladas para centrar el tema que nos trae hoy aquí. En 2018, Nasuvinsa acuerda resolver el contrato que mantenía con una UTE adjudicataria desde el 2005 para el desarrollo y explotación de la tercera fase de la Ciudad del Transporte con motivo de incumplimiento de contrato.

En 2019, sentencia en primera instancia, declarando la resolución del contrato y se produce una apelación por parte de la UTE. En 2022 se resuelve la apelación, corroborando la sentencia del 2019. Hemos pedido la comparecencia del señor Consejero para que nos explique con más detalle los elementos y situaciones que llevaron inicialmente a Nasuvinsa a denunciar el contrato y, posteriormente, que nos ayude a entender las sentencias en las dos ocasiones. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Gracias a usted, señora Ansa. Su turno, señor Consejero, dispone de treinta minutos de intervención.

SR. CONSEJERO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS (Sr. Aierdi Fernández de Barrena): Buenos días, muchas gracias. Efectivamente, comparezco para dar cuenta del reciente pronunciamiento de la Audiencia Provincial de Navarra que desestima el recurso de apelación interpuesto por la UTE SANCO GM.

Ha confirmado la sentencia el Juzgado de primera instancia, que declaró la validez de la resolución del contrato de la explotación de la tercera fase de la Ciudad del Transporte de Pamplona en Imárcoain, promovida en virtud del Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal tramitado en 2004 y de su posterior modificación en 2006. Dicha resolución contractual, debe recordarse, fue instada por Nasuvinsa a la vista de los numerosos y graves incumplimientos desde el punto de vista de la sociedad pública del contrato formalizado con la UTE.

Esta situación se inicia en 2004 con la aprobación de la ampliación del PSIS de la tercera y cuarta fase. Ya se había promovido, como ven en el plano, la primera y segunda fase en una superficie de 608.000 metros cuadrados, se plantea un nuevo PSIS en 2004 que afectaría a las bases tercera y cuarta. La tercera con 632.000 metros, prácticamente más que la primera y segunda fases anteriores, y la cuarta fase, 382.000 metros cuadrados.

Para ello se convoca un concurso para la adjudicación de la cesión del derecho de superficie. Un concurso que se publica el 11 de marzo de 2005 para la adjudicación de las obras de urbanización, edificación y comercialización de los terrenos de la tercera fase de la Ciudad del Transporte. A este concurso se presenta únicamente una empresa, la UTE SANCO-GM, la misma empresa que había gestionado la primera y segunda fase, con una propuesta que modifica de manera sustancial también parte del pliego de condiciones que se había seguido para su adjudicación.

Esto lleva, precisamente, a que se tuviera que modificar el contenido del propio PSIS, formalizándose esa modificación en 2006 y formalizándose el contrato entre Nasuvinsa y la sociedad pública un año después de haberse iniciado. Es decir, se publica el concurso el 11 de marzo de 2005. La propuesta incumple condiciones del pliego de condiciones que obligan no a dejar desierto el concurso, sino que la decisión que se toma en ese momento es modificar el PSIS, adaptar el PSIS a las condiciones presentadas por parte de la empresa.

Esa situación de explotación de ese ámbito de la Ciudad del Transporte se mantiene hasta que, en octubre de 2018, el Consejo de Administración de Nasuvinsa acordó y notificó a la UTE la resolución del contrato ante su oposición. La posición de la UTE fue rechazar esa petición de resolución de contrato. Nasuvinsa se vio obligado a demandar ante el Juzgado de primera instancia esa resolución contractual.

Esa instancia tuvo como consecuencia en septiembre del 2019, un año después de haberse presentado la demanda, la sentencia del Juzgado de primera instancia, declarando la resolución del contrato de explotación. En 2021 la entrega de la posesión en ejecución provisional de la sentencia dictada de los bienes afectados y, como saben también en febrero de 2022, la sección tercera de la Audiencia Provincial desestima la apelación de la UTE y confirma la sentencia en primera instancia. Entiende que en primera instancia se encontraba bien resuelta porque los incumplimientos, desde su punto de vista son varios, y se considera que la actuación de la UTE lo que ha hecho es perjudicar el interés de la parte cumplidora, en este caso, de Nasuvinsa.

En la sentencia del 2019 que se ratifica en sus mismos términos, en la del 2022, declara la resolución del contrato de adjudicación definitiva de los trabajos de ejecución y comercialización, establece que la liquidación del contrato deba practicarse con arreglo a la cláusula decimonovena del contrato firmado en 2006, acuerda la cancelación del derecho de superficie y la emisión al registro de la propiedad de Aoiz del mandamiento de cancelación del derecho de superficie. Condena a las demandadas a estar y pasar por dichas declaraciones y restituir a la parte actora la posesión de las parcelas.

En este momento, el punto segundo, la liquidación de los bienes, está pendiente de un procedimiento específico que está abierto al efecto, que estaba en suspenso hasta que se resuelva o afirme la resolución del pleito que comentamos hoy y el resto de las actuaciones se

han formalizado ya porque, efectivamente, ya estaba anotada preventivamente la sentencia en el registro de la propiedad de Aoiz.

Se ha requerido a la UTE para que restituyan a la demandante en la posición de las parcelas, retiren los bienes que sean de su propiedad, comuniquen a los arrendatarios de las naves que quien deberá percibir los ingresos correspondientes será la sociedad pública. Y también se abstengan de realizar ningún tipo de obra en las parcelas o intenten comercializar esas fincas.

Las principales causas de resolución del contrato que establece las sentencias tanto del 2019 como del 2022 son varias. En primer lugar, el impago de los 9,8 millones de deuda acumulada por la UTE con la sociedad pública: 7,4 millones correspondientes al canon por los derechos de superficie y explotación del polígono; 1,6 millones de euros de intereses por el retraso o por el impago, más bien, de estas cantidades; y también más de 800.000 euros, 816.000 euros por impago a la comunidad de propietarios, por las fincas gestionadas por la UTE y que se satisfacen desde la sociedad pública a esta comunidad de propietarios.

En segundo lugar, la falta de entrega de avales por cada una de las anualidades correspondientes al canon. No acometer ninguna implantación empresarial en la tercera fase desde 2013. Lógicamente, este concurso se realiza no para que uno sea titular de unos derechos, sino para que trate de que en ese ámbito se instalen actividades logísticas, generen empleo y den respuesta a la demanda logística que existía y existe en esta comunidad.

En tercer lugar, no concluir la urbanización de los terrenos que el contrato exigía en un plazo máximo de tres años desde 2016. Finalizado el periodo, en el momento que se plantea seguía sin concluirse la urbanización del ámbito. A pesar de ser una deuda vencida, líquida y exigible, no se efectuó ningún pago en los últimos cuatro años para reducir esa deuda con la sociedad pública. Y en último lugar, la cesión del 10 por ciento de aprovechamiento que correspondía a cobrar o recibir al Ayuntamiento de Noáin no se formaliza por parte de la UTE.

El proceso de participación, el proceso de adjudicación, que se sigue en 2005 y 2006, como decía anteriormente, al concurso público, en 2005 se presentó un único licitador que había gestionado, como digo, las dos fases anteriores de la Ciudad del Transporte en un momento de claro crecimiento de la actividad económica en aquellos años.

Una licitación a la que se habían presentado a título informativo más de diecinueve empresas promotoras, como puede deducirse de las declaraciones del entonces responsable del Departamento de Obras Públicas, Álvaro Miranda, que manifiesta haberse reunido con diecinueve empresas a las que transmiten las condiciones de este concurso. En esas manifestaciones se entiende que, efectivamente, los precios del concurso son altamente competitivos y que espera a tener una buena respuesta por parte de los licitadores.

La oferta, como decía al principio, fue aceptada a pesar de los informes técnicos internos que advertían de evidentes diferencias y contradicciones entre el pliego y la oferta de la propia UTE. La oferta presentada no se ajustaba a las bases de licitación y pese a ello se acordó la adjudicación, eso motivó que se tuviera que tramitar un nuevo PSIS. Se había aprobado en 2004, había servido de base para establecer las bases del concurso. Se modifica en el 2006 para que la empresa adjudicataria pudiera reconocerse en las condiciones ofertadas.

Se descartó, por tanto, la opción de haber declarado el concurso desierto, y se optó por negociar las condiciones o más que negociar, por aceptar las condiciones de la oferta de la empresa y modificar el pliego y el PSIS. Este contrato de explotación firmado en el 2006, en términos altamente ventajosos para la UTE, fue nuevamente modificado a lo largo del proceso de gestión de este ámbito en el 2007 y en el 2012 ante el impago del canon de explotación.

Se flexibiliza, como decía, el pago del canon de cesión del derecho de superficie en el pliego de condiciones se establecía que el canon se debería pagar en cinco años. En la oferta que se presenta, se dice que se pasaría a pagar este canon en diez años. Los 15 millones de euros correspondientes al canon se pagarían no en cinco, sino en diez. Se admite la propuesta de la UTE de sustituir la exigencia aval que estaba recogida en el pliego de condiciones por simples pagarés, que la UTE, a pesar de haber flexibilizado, haber reducido la intensidad de la exigencia, no entrega los pagarés desde 2011.

Se permite a la adjudicataria contratar directamente la dirección de obra en un buen sistema para, efectivamente, controlar la buena ejecución de las mismas. Y se establece también la posibilidad de dispensa del derecho de adquisición preferente para el supuesto de evidencias de que la misma resultase ser en el futuro un obstáculo insalvable para la comercialización y venta de las parcelas y las naves.

Se elevan los precios en el 2017, una vez adjudicado en 2006, a la vista de la situación de falta de ventas. Ante la ausencia de ventas, se modifica el contrato del 2007 y se modifica, curiosamente, incrementando los precios. Es decir, si hasta ese momento el precio de venta de las parcelas se establecía en un máximo de 105 euros el metro cuadrado, en esta modificación del 2007, a la vista de la imposibilidad de vender, como mejor medida para resolver esa situación, se autoriza incrementar los precios hasta los 115 euros metro cuadrado, a pesar de la crisis económica.

Se reduce de diez a cinco años desde la primera transmisión el plazo del derecho de adquisición preferente por parte de la sociedad pública Nasuvinsa en ese momento, antes Ciudad del Transporte. La cantidad a recibir, Nasuvinsa en ese contrato de 2006 recibía, por un lado, el canon de los 15 millones de euros que se pagarían en diez años y, en segundo lugar, un 5 por ciento de cada una de las operaciones de venta que se formalizaban en esas ventas de parcelas o de naves.

En esta modificación del 2007 se pasa ese porcentaje del 5 al 10 por ciento, pero con una diferencia sustancial, aquel 5 por ciento se pagaba con cargo a la participación en la operación de la sociedad adjudicataria, en este caso de la UTE, y en 2007 se amplía el 10 por ciento, pero ese 10 por ciento se añade al precio que paga el comprador de la parcela, con lo cual facilitamos esa gestión y ese impulso al desarrollo del suelo logístico.

En cuarto lugar, el incremento de la edificabilidad de la zona de equipamiento comunitario también se produce mediante el trasvase de aprovechamiento no materializable de oficinas a naves modulares. En diciembre del 2012 se produce una nueva modificación, en este caso, se elimina la actualización anual del IPC durante los años 2013, 2014 y 2015. Acuerdan ambas partes abonar los gastos de las obras de saneamiento que se requerían por parte de la Mancomunidad, en ese momento 600.000 euros, hasta entonces responsabilidad exclusiva de

la UTE. Se fija un interés del 5 por ciento por los intereses de demora por las cantidades impagadas por la UTE, y como garantía de pago de esa deuda a aquel 10 por ciento que tenía que satisfacer en cada una de las operaciones, se añade un 28 por ciento más hasta la satisfacción de la deuda de la UTE con la sociedad pública.

La sentencia del 2019 y del 2022, porque en este sentido, la del 2022 no hace sino ratificar el contenido de la sentencia del 2019, declara la resolución del contrato por incumplimiento grave y esencial de las condiciones pactadas entre la UTE y la sociedad pública. Somete la liquidación del contrato a lo previsto en el mismo, algo a lo que también se oponía la UTE, que no aceptaba que la resolución de este contrato se resolviera a tenor del contenido de la adjudicación y contrato firmado en 2006.

Por lo tanto, atendiendo a la cláusula 19, que es la designación por parte del Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro de un técnico que evaluará los activos e hiciera una valoración al respecto. En tercer lugar, cancela el derecho de superficie y ordena la entrega de la posesión a Nasuvinsa, que pasa a percibir la renta y a comercializar las parcelas libres.

En definitiva, la conclusión de la sentencia de la Ciudad del Transporte, en primer lugar, fija e insiste en la idea de que la UTE no podía supeditar, como pretendía, el pago del canon a la existencia o no de ventas forma parte del contrato, y la UTE si puede establecer, si puede gestionar este espacio es como consecuencia de la adjudicación que se realiza en el 2006 y de su contrato y, por lo tanto, tiene que hacer frente al pago del canon correspondiente.

Señala muy claramente en la sentencia que la UTE realmente no tenía, con los pasos que estaba dando, estaba expresando una falta de interés real en comercializar las parcelas, porque prefería esperar al vencimiento del contrato para exigir un precio sensiblemente superior al precio de mercado que en ese momento existía en el tráfico de compraventa de este tipo de suelos; que, en todo momento, la Ciudad del Transporte no dejó de colaborar intentando sacar adelante esta promoción con la UTE, facilitando esos cambios que hemos comentado en el contrato que se formaliza en 2006 después de las modificaciones del PSIS, incluso los cambios que se introducen en 2007, 2012 y 2014.

En cuarto lugar, que se ha producido un fracaso de las expectativas de comercialización, urbanización y edificación que debían traer como consecuencia el pago de esos 15 millones de euros en diez años por parte de la UTE, afectando gravemente el interés público. El interés público, como decía anteriormente, no era tener unos suelos perfectamente urbanizados, sino era hacer una urbanización, no para pagarle un dinero a la empresa que lo realizara, sino para que con esos suelos urbanizados se pudieran captar empresas logísticas que, evidentemente, desarrollaran su actividad en ese ámbito de la comarca de Pamplona.

También en la sentencia se señala muy claramente que la UTE, como profesionales del sector y como consecuencia de ese contrato, debe asumir, como no puede ser de otra manera, a riesgo y ventura del negocio y de la actividad que desarrolla esa actividad. La ausencia radical de ventas se considera el escenario. Es decir, era lógico, después de la crisis del ladrillo del 2007-2008, evidentemente, caen las expectativas de venta. Se produce un momento inicial de paralización de esas ventas, pero con el tiempo se va recuperando esa situación con carácter general. Esa es la expectativa y la realidad del resto de Navarra.

La UTE no invoca la alteración de las circunstancias para conservar el contrato, sino para consolidar su frustración por el interés de Nasuvinsa ya que se pretende consagrar el impago del canon superficiario por no haber ventas al precio máximo programado. Insisto en esta cuestión, porque los precios pactados son precios máximos, no son precios de la operación, cuando realmente se podían haber realizado operaciones dentro del mercado y dentro de las cantidades autorizadas por la sociedad pública.

Decía que esta situación general nos indicaba que, efectivamente, en el conjunto de la comunidad se estaban haciendo operaciones de venta de suelos logísticos, y por poner un ejemplo, yo diría que, en aquel mismo tiempo, en el polígono de Tudela, la Serna, ciudad agroalimentaria de Tudela, la promoción de naves de alquiler y compraventa se estaba realizando con absoluta normalidad en estos años, alcanzando incluso en su recta final la venta y alquiler de todas las naves.

Se aprecia, como decía antes, en diferentes suelos industriales una ralentización de las ventas, pero que se va recuperando a lo largo del tiempo, también dentro de la comarca de Pamplona. Las propias asociaciones del sector con las que se mantienen reuniones desde la sociedad pública, expresan el interés de sus asociados y la sorpresa de sus asociados, porque disponiendo de suelo urbanizado, no hay oferta de suelo en condiciones y naves en condiciones para avanzar en ese camino.

En esta sentencia se insiste claramente que la causa resolutoria está bien aplicada, la del 2019, porque los incumplimientos en la ejecución del contrato de adjudicación son varios. Como he señalado anteriormente, el canon, el no pago de intereses, el no pago de gastos de comunidad, etcétera. El impago del canon, por lo tanto, por el derecho de superficie es considerado esencial y generador de la frustración del interés de la parte cumplidora, en este caso de Nasuvinsa, y que lógicamente lo que pretendía era que se desarrollará esa actividad en el interés de la ciudadanía navarra.

Esta situación, y a raíz de esta sentencia, lo que nos permite es recuperar activos y patrimonio de manera importante para la sociedad navarra, patrimonio tanto en parcelas pendientes de venta, 163.473 metros cuadrados, así como 17.568 metros cuadrados en naves habilitadas y que la UTE estaba alquilando y obteniendo los alquileres por esas naves. En este momento, esos suelos, como he señalado anteriormente, tanto los suelos de parcelas como de las naves están gestionadas por la sociedad pública Nasuvinsa.

Dónde ponemos el acento en este momento es que, si Nasuvinsa no hubiera intervenido en el 2018, denunciando el contrato pactado y firmado en 2006, en este momento, el 1 de enero de 2022, los ciudadanos navarros, los ciudadanos de esta Comunidad, las personas de esta comunidad hubieran tenido que abonar a la UTE más de 23 millones de euros como consecuencia de las condiciones pactadas en aquel contrato. Es decir, la UTE tenía la oportunidad en las condiciones de este contrato de, llegada esta situación a 1 de enero de 2022, tenía la UTE la opción de elegir, no era la Administración la que podía hacerlo, sino la UTE podía elegir dos alternativas: mantener el derecho de superficie por más tiempo y seguir gestionando ese espacio; u obligar a la Administración Foral a comprar esos activos, esas parcelas y esas naves a un precio determinado, a un precio establecido en aquel contrato del 2006. Yo creo que ahí está la clave.

Evidentemente, si aquel contrato establecía los precios máximos, que no los precios de venta, y el mercado establecía un precio de venta de mercado en el entorno de los 90-95 euros metro cuadrado, pero si la Administración, en un ejercicio de irresponsabilidad, diría yo, les posibilitaba el que transcurrido este período después de no haber cumplido la obligación, que era la de gestionar positivamente para los intereses de la comunidad de estos suelos, podían obligar a la Administración a comprar a un precio muy por encima del establecido en el mercado, pues obviamente las empresas no vendían, aunque hubiera interés en el mercado para hacerlo, esperando que llegara el 1 de enero de 2022 y, efectivamente, pudieran cobrar esos precios que tienen en el cuadro, por las parcelas a 148 euros el metro cuadrado y por las naves modulares a 413 euros el metro cuadrado.

Evidentemente, es una situación que pone de manifiesto, sin duda, las consecuencias del modelo que en aquel momento se eligió por parte del Gobierno que gestionaba este programa por parte de UPN. Tanto a través, pudiendo haber elegido, evidentemente, otras fórmulas, no esta gestión directa por parte del mercado, sino desde las sociedades públicas que disponía tanto Nasuvinsa como la propia ANL y, sin embargo, se organizó este sistema que únicamente beneficiaba a la empresa adjudicataria y perjudicaba, sin duda, los intereses de los ciudadanos y ciudadanas de nuestra Comunidad.

En definitiva, con este sistema lo que estábamos haciendo o lo que se estaba haciendo era, ante una mala gestión, porque la buena gestión hubiera sido comercializar y vender esos suelos, la respuesta de la Administración era un mayor pago, un mayor precio por esos suelos, un mayor esfuerzo de lo público frente a una inacción por parte de esta UTE.

En definitiva, pensamos que, efectivamente, la sentencia del 2022 ratifica las razones que llevaron a la sociedad pública a tomar esta decisión de rescindir el contrato. Evidentemente, la empresa ha anunciado también un recurso de casación a la misma y la sociedad pública, lógicamente, seguirá defendiendo de la manera que lo ha hecho hasta el momento los intereses del conjunto de la ciudadanía de Navarra. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Muchas gracias, señor Aierdi. Abrimos ahora el turno de intervenciones de los grupos parlamentarios, comenzando por Geroa Bai. Tiene usted la palabra, señora Ansa, por un tiempo de diez minutos.

SRA. ANSA ASCUNCE: Gracias, Presidente, y gracias, Consejero, por la información pormenorizada que nos ha dado de datos, fechas ordenada en el tiempo que nos ha permitido completar y también comprender la importancia de la sentencia en este caso. En primer lugar, tengo que dar las gracias por la labor que han ejercido sobre el control de transacciones comerciales que se hacen en terreno público, y en las que un adecuado seguimiento de los mismos permite detectar en tiempo y forma aquellos que no están cumpliendo, es decir, detectar las malas praxis que se pueden dar en un momento dado y que a los únicos que benefician son a las empresas que no están cumpliendo frente a la gestión de lo público.

De lo que estamos hablando es de una UTE que tenían adjudicada la ejecución, comercialización y explotación de la tercera fase del parque empresarial, en la tercera fase de la Ciudad del Trasporte, que abarca unos 600.000 metros cuadrados, y que tenía un derecho de superficie adquirido por quince años. En contrapartida a los derechos de superficie y comercialización, la

UTE se comprometía a ejecutar urbanización de los terrenos, a subir la construcción de naves y a abonar un canon de 15 millones de euros a razón de 1,5 millones durante los diez primeros años.

La decisión de Nasuvinsa en octubre del 2018 de rescindir la concesión del contrato que desde el 2006 tenía esta UTE estuvo motivada por el incumplimiento del contrato de una manera grave y reiterada, entre ellos, pagos acumulados de 9,7 millones de euros, una urbanización sin concluir y ninguna implantación empresarial desde el 2003. Y de lo que se trataba con esta denuncia era recuperar el control de lo público de la tercera fase de la Ciudad del Transporte, es decir, ante un incumplimiento flagrante de un contrato, recuperar para lo público el control, que eso siempre es absolutamente necesario. También felicitarle porque en la primera sentencia avaló la gestión y en la segunda corrobora punto por punto la primera.

Para mí ha sido muy ilustrativo la relación de actos y sucesos en el que desde el inicio hay un buen número de irregularidades acumuladas, y esto sorprende mucho. A mí personalmente me ha sorprendido tremendamente y me ha llamado poderosamente la atención que haya un cambio del PSIS a petición de la empresa adjudicataria. Yo no sé si esto es habitual, no es habitual, se produce cuando hay determinadas condiciones o necesidades. Es decir, se supone que el cambio del PSIS era para adecuar las condiciones a las necesidades de la empresa. El agravante de esto, ya ha quedado demostrado, es que además de este detalle de beneficiar a la empresa ponía en serio compromiso el desarrollo de la cuarta fase. Eso grava y penaliza seriamente a lo público, con lo cual, en este balance, también sería interesante conocer en qué punto se cambió este sistema.

La segunda cosa que me llama mucho la atención es que el pliego de condiciones estipule, y eso lo ha explicado muy bien el Consejero, que al finalizar el periodo de explotación si quedasen bienes por adjudicar la sociedad pública puede optar entre ejercitar la compra de bienes a un precio recogido en el anexo, a un precio tasado, y convertir la prórroga en el derecho de superficie. A mí me ha dejado perpleja que todo el retraso y todo el no trabajo realizado sobre esta fase tenía como objetivo obtener 23 millones de euros en enero del 2022. Es decir, es mejor no trabajar que trabajar, es mejor no hacer las cosas, porque vamos a tener un rendimiento mayor a ningún riesgo y sin ningún trabajo. Es sorprendente.

También me parece importante señalar que el contacto se realiza a pesar de que la oferta presentada difiere sensiblemente con las condiciones estipuladas por el pliego, y que había una opinión fundamentada de los técnicos externos, había informes fundamentados de que esto no debería hacerse. Sorprende realmente mucho.

Claro, sorprende mucho que la empresa haga todo este tipo, digamos, de juegos o de maniobras para lograr el concurso, pero lo que sorprende tremendamente es que el Gobierno que estaba en ese momento acepte todo este tipo de cosas como normales y las haga valer. Es decir, que realmente no ejerza la labor de control que debía haber ejercido sobre la gestión de lo público. En 2007 se modifica otra vez el contrato justificado por la crisis, y entonces se modifica el precio del metro cuadrado. Todavía más difícil de entender. El 31 de diciembre y 2012 se actualiza el contrato anterior. Los acuerdos nuevamente benefician a la empresa. ¿Dónde estaba el control de lo público? Nos preguntamos seriamente. A pesar de este trato claramente beneficioso para los intereses de la empresa, la retahíla de incumplimientos ha sido flagrante: el pago del canon,

la falta de entrega de pagarés, el impago de intereses, el impago de gastos a la comunidad, la falta de urbanización, la falta de decisión del Ayuntamiento de Noáin, etcétera. Realmente no parece que iba a tener difícil el juzgado para sentenciar, no parece que iba a ser difícil.

Poco más tenemos que añadir a todas estas cosas que hemos ido relatando. Sí que queremos manifestar algo que a mí me parece muy grave y es que, indudablemente, toca al Gobierno favorecer el tejido empresarial, pero toca al Gobierno defender la gestión y el control de lo público, defender los intereses generales y, en este caso, no parece que haya sido así.

La defensa de las dos cosas pasa por respetar las reglas del juego y pasa por exigir todas las firmas de todo lo firmado en los contratos, todo el exigible y no parece que esto haya sido así. No parece en absoluto, judicialmente lo ha demostrado en las dos sentencias. Es decir, hasta el 2018 había habido una dejación importante, en este caso al menos, del control de lo público y realmente nos parece muy grave. Por nuestra parte, nada más, muchas gracias.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Muchas gracias a usted, señora Ansa. Es ahora el turno del Grupo Parlamentario Navarra Suma, tiene diez minutos, señor Sánchez de Muniáin.

SR. SÁNCHEZ DE MUNIÁIN LACASIA: Buenos días, muchas gracias. Gracias por venir y por la información suministrada que, en principio, no ofrece grandes novedades sobre lo que ya conocíamos. Esta es una sentencia de apelación, es decir, que ya en 2019 todos los elementos que se han ido poniendo de manifiesto ya estaban confirmados por los tribunales. Lo que pasa es que la parte demandada decidió recurrir en apelación y ha vuelto a perder la sentencia.

Otra cosa hubiera sido que la sentencia hubiese estimado las pretensiones porque entonces sí que el Gobierno tendría un problema. Pero, en principio, no añade ninguna novedad esta situación jurídica respecto de la conocida ya en 2019. Como se sabe el 2018, se denunció y se demandó a la empresa por incumplimiento de contrato, no porque el contrato estuviese mal o bien o mejor o modificado, sino porque estaba incumpliendo esas condiciones.

El Juzgado estimó que, efectivamente, se habían incumplido condiciones, ¿por qué se esperó hasta el 2018? Dice que el Gobierno anterior no controló. El Gobierno de 2015, desde 2015 hasta el 2018, tampoco llevó a cabo ninguna denuncia por incumplimiento. Puede ser también que, quizás, a veces hay que dejar pasar el tiempo necesario para acreditar mejor los incumplimientos o las intenciones de la empresa. Puede ser que sea así, pero en realidad esto se produjo en el 2018, ni en el 2015, ni en el 2014, ni en el 2016.

Lo que se demuestra es que el contrato, por otro lado, tenía las disposiciones suficientes y capaces para resolver la propia situación. Es decir, que cuando se incumplen había esa cláusula decimonovena que era capaz de procurar el resarcimiento para la Administración en caso de que la empresa incumpla los hechos. Efectivamente, hay varios periodos en torno a los años 2010-2014, donde lógicamente, afectadas, como se ha dicho aquí, por la crisis del ladrillo, prácticamente ninguna empresa consigue gestionar muy pocas cosas de manera positiva. De hecho, muchas empresas coetáneas a esta están ahora en las listas de morosos, o de deudores de Hacienda, que figuran todos los años y que ya ni existen públicamente porque han cesado su

actividad. De hecho, alguna de estas empresas también incurrió en problemas derivados de la Ley Concursal.

A partir de ahí, lo que hace la Administración es reclamar, cuando alguien incumple un contrato reclama. La otra empresa se opone y entonces se acude a los tribunales. Los tribunales en 2019, que es la sentencia que realmente resuelve, dan la razón a la Administración, afortunadamente, y ahora simplemente en la apelación van a recurrir en casación. Esperemos que esto se vuelva a confirmar. El responsable, cuando aquello se resuelva en casación, vendrá otra vez a este Parlamento a contar toda la historia, y esperemos que con un final feliz.

Por lo demás, poco más que decir. A la representante de Geroa Bai le sorprenden muchas cosas, le sorprende que un PSIS se cambie por una situación como esta. Sin embargo, no le sorprende, por ejemplo, que un PSIS se cambie de manera ilegal por un acuerdo de venta derivado de un acuerdo entre Nasuvinsa y la Mancomunidad. Eso no le sorprende, lo declara nulo y usted se queda tan ancha. En este caso no le ha sorprendido. Tampoco le han sorprendido otras gestiones que se han hecho por parte de Nasuvinsa con otras parcelas. No le ha sorprendido toda la gestión de Ikea, toda la resolución de Ikea y toda la inversión que tuvo que hacer Nasuvinsa para cumplir las condiciones que le exigía el contrato con Ikea y luego resolverlo sin que se tuviera ningún resarcimiento en favor de la Administración. Tampoco le sorprendió cuando después se volvió a intentar, de manera fallida, vender esa empresa a otra con unas condiciones que el propio Consejero las explicó después de haberlas adjudicado y que luego ni tan siquiera las pudo cumplir cuando se les puso aquí. Es decir, que es muy selectiva esta sorpresa por parte de Geroa Bai.

En definitiva, yo creo que esto es una historia que tuvo un buen principio, que es la comercialización de la primera y segunda fase, que luego la tercera fase y la cuarta en relación con la crisis y al incumplimiento, que está claro no hay que discutirlo por parte de la empresa, se ha complicado y que afortunadamente los tribunales han dado la razón a la resolución por incumplimiento que llevó a cabo el Gobierno en 2018.

Más vale, porque si no, insisto, tendríamos otro problema, pero de nuevo decimos que esta sentencia, que es de apelación, no introduce ninguna condición nueva ni ninguna variación sobre lo que ya se había resuelto en el año 2019. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Gracias a usted, señor Sánchez de Muniáin. Es el turno ahora del Partido Socialista. Tiene diez minutos, señora Biurrun.

SRA. BIURRUN URPEGUI: Gracias, Presidente, y le doy la bienvenida tanto al señor Consejero como a las personas y al equipo que hoy le acompañan. Yo voy a ser breve, por todo lo dicho. También porque, francamente, es un tema complejo para los que somos profanos en la materia y leerse la sentencia con detenimiento ha tenido su aquel. No obstante, es cierto que ratifica la sentencia anterior, pero que no por ratificar dejan de ser menos grave los hechos que se describen en la misma. Yo entiendo que puede ser un marrón para quien me ha precedido, porque desde luego podríamos elaborar una tesis de lo que no hay que hacer en una adjudicación pública.

Entonces, tenemos que felicitarnos por el fallo de la sentencia, por el que se desestima este recurso de apelación. Confirmándose esa resolución del contrato por unos trabajos que eran ejecución, comercialización y explotación, las tres cosas. Entonces, la obligación principal para la empresa era la comercialización de estas parcelas asumiendo por riesgo y ventura contrato en mano y el pago del canon constituye la obligación principal y esencial por más que la empresa, la UTE, haya querido ligar el pago de ese canon a la comercialización de estas parcelas.

Lo que hagan las empresas me puede sorprender más o menos, pero lo que me sorprende a mí es que ha faltado un absoluto total control público. Eso lo ha dejado meridianamente claro la sentencia de la ejecución de ese contrato, yo creo que empezó mal desde el principio, ya desde la elaboración del condicionado del propio contrato. La adjudicación a una propuesta que no se ajusta a ese contrato y ha seguido, lejos de resolver el contrato, lejos de velar por ese interés público, lo único y exclusivamente que se ha hecho es favorecer los intereses de esa UTE y eso ha quedado meridianamente claro.

Por otra parte, y mira que Navarra Suma defiende los intereses del Ayuntamiento de Noáin, aquí otro de los perjudicados ha sido el interés municipal, por tal y como ese interés no se satisface con un incumplimiento claro y manifiesto también. Entonces, la sentencia recoge expresamente la frustración objetiva del interés económico en el contrato de adjudicación de Nasuvinsa por actos voluntarios de la adjudicataria, es patente en línea con la doctrina más actualizada.

La empresa pública lejos, vuelvo a insistir, de velar por ese interés público, vela por unos intereses muy particulares, pero es que el propio contrato —y lo voy a decir con palabras profanas— no recoge unas condiciones en general con sus modificaciones para que realmente se cumpliese el fin de ese contrato, sino que ya desde su planteamiento tenía cierta perversión, porque realmente, —y eso sí que me gustaría que nos explicasen— perseguía la comercialización de esas parcelas, o se sabe perfectamente que si no cumple, Nasuvinsa lo va a recuperar a un precio más alto. Si yo voy a obtener por esas parcelas un precio más alto, si me las vuelve a comprar Nasuvinsa, —no sé si se dice exactamente así— ¿para qué las voy a vender? Quiero decir que es un planteamiento perverso que vela no por el interés público, sino única y exclusivamente por el interés de esta UTE.

Ahora se inicia un nuevo procedimiento, está el tema de la casación y luego está la liquidación de ese contrato. Yo no sé si nos pueden decir qué viabilidades hay para que puedan recuperarse esas cantidades adeudadas, si será posible, si esta UTE o estas empresas que formaban parte de la UTE siguen pudiendo responder de ese tema. Nada más, desde luego, satisfacernos de que se vuelva a recuperar o se pueda recuperar patrimonio por parte de la Administración Pública, en este caso por parte de Nasuvinsa. Poco más que añadir, que no se vuelvan a dar situaciones como la que se ha dado.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Muchas gracias, señora Biurrun. Es ahora el turno de EH Bildu. Tiene diez minutos, señor Ramírez.

SR. RAMÍREZ ERRO: Muchas gracias, señor Presidente. Egun on guztioi eta eskerrik asko lehendakariordeari emandako argipen guztiengatik eta baita ere berarekin etorri zareten taldeari. Para Euskal Herria Bildu la pregunta o el enfoque fundamental tiene que estar en el

interés público. Es decir, este tipo de operaciones, no son operaciones económicas ni urbanísticas, son operaciones políticas.

Es decir, desde la Administración Pública se entiende que es beneficioso para el conjunto de la sociedad dinamizar determinados ámbitos, promover la actividad industrial, promover la actividad económica, entendiendo que eso repercute positivamente en la calidad social y en la dotación de instrumentos para poder facilitar los proyectos vitales de las personas que habitan en esta Comunidad. Es decir, al final, el proyecto y el impulso público tienen ese objetivo. Tiene el objetivo de procurar un contexto y un entorno industrial y de actividad económica favorable a las pretensiones de proyección y de disposición de herramientas para la construcción de una sociedad de calidad.

Por lo tanto, es ahí donde tenemos que enfocar cuál ha sido el papel de la Administración. Es decir, ¿ha velado precisamente para que esos objetivos políticos en los que se fundamenta la acción de la Administración para promover esos bienes, esas virtudes, así se dé? Pues es evidente que no, y nos vamos a centrar en un hecho muy concreto. La Administración tendría que estar velando por su objetivo, que bien claro las cláusulas del contrato, pero el objetivo fundamental era dinamizar toda esa operación y esa actuación, es decir, que las empresas se instalasen, que tuviese una actividad y que eso repercutirse positivamente.

Sin embargo, el interés de la empresa, era el contrario, el tenerlo todo apalancado de tal forma que esperando al año 1 de enero de 2022 ese objetivo político con el que se inició, se viese frustrado por un objetivo económico que efectivamente le saldría muy bien si la Administración no llega a actuar. Decía la portavoz del Partido Socialista que se ha antepuesto el interés de la empresa frente al interés general. Eso tiene su nombre, por lo menos cuanto menos, estaríamos hablando de una administración desleal de los recursos públicos y por menos que eso se han activado comisiones de investigación en este Parlamento, y ahí lo dejo.

Es decir, si de lo que se trata es de que estamos previendo y observando que desde la Administración, desde el inicio, se ha actuado de una manera desoyendo el interés público y político que impulsó esa actuación para enfocar la fortaleza de lo público en apoyar o mejorar la situación de una empresa, eso es muy grave. Lo que planea aquí claro es, ¿cuál hubiese sido el resultado si no hubiese habido un Gobierno de cambio en 2015? La secuencia coherente de los actos realizados por la Administración nos hubiese llevado a que probablemente se hubiese esperado y no se hubiese llevado a los tribunales, como se hizo en el 2018.

Digo un relato coherente porque todas las actuaciones, que se realizaron desde el 2004 y que se han detallado, iban encaminadas a fortalecer y a mejorar ese interés político-público que motivó esa operación o a favorecer y mejorar la posición de las empresas. Dificultades tuvieron todas, todos sabemos lo que ocurrió en el año 2007-2008. Pero ahí también se ha puesto de manifiesto por parte del señor Consejero que, mientras en esta operación se era tremendamente exigente con los precios que pudieran llevar a cabo el que todo ese proyecto se dinamizase y por lo tanto se consiguiesen los objetivos políticos-públicos marcados, en otras zonas el mercado funcionaba. De tal forma que se estaba sucediendo una especie de retención y contención de la actividad cuando ese era el principal interés público que le habían motivado. Estamos hablando de cosas serias. En una cosa le voy a dar la razón al señor Sánchez de Muniáin, y es que efectivamente la primera sentencia era muy clara y esta lo que hace es la ratifica.

Es decir, novedad es que sí se consolida una situación. En casación sabemos que esto lo tendrán que admitir a trámite y después de admisión a trámite probablemente pasarán años, esperemos que no legislaturas, hasta que se pueda resolver. Pero, entre tanto también se pueden pedir las ejecuciones y poder actuar en ese sentido. Sería de interés saber qué acciones inmediatas podrían llevarse por parte de la Administración como consecuencia de esta sentencia de apelación, porque eso también posibilita la activación de mecanismos preventivos en materia de dinero.

Si nos puede explicar todas estas cuestiones y qué repercusiones inmediatas pudiera tener esta sentencia, las actuaciones que ustedes van a desarrollar, sería ciertamente agradecido por parte de este grupo parlamentario, y entiendo que sería de interés del conjunto de los grupos aquí presentes. Como se ha puesto de manifiesto, el daño a lo público en general tenía también su secuencia específica en diferentes ámbitos, y uno es el municipal. Es decir, ese 10 por ciento que efectivamente del aprovechamiento comprometido y que en ningún momento parece que se hubiese exigido con anterioridad.

Por cierto, esto hay que decirlo claro, ha subrayado el portavoz de Navarra Suma que probablemente es mejor esperar a última hora para que de alguna forma se constaten los incumplimientos, sería de interés también conocer algún criterio jurídico sobre si no hubiese sido mejor o posible actuar en el mismo año 2007, en vez de cambiando las condiciones. Digamos, volviendo a recuperar el dominio de toda la operación, porque es más fácil quizá justificar. Pero, insisto, estamos ante un tema que efectivamente pone en tela de juicio lo que probablemente es una desatención del interés público que debe guiar a las Administraciones Públicas, las *longa manus* que lógicamente tienen las empresas públicas.

En ese sentido, lo que se debe hacer son dos cosas por lo menos, una es disponer de toda la información y la segunda es sacar conclusiones. De estas cosas, comisiones de investigación se han encargado de ello y es una cuestión que los grupos valoraremos, en todo caso, si el contexto es el propicio para realizar un trabajo de estas características, pero ciertamente por el volumen, la cuantía de la operación y por la gravedad de los hechos que se están sustanciando, lo que no podemos es estar impasibles ante lo que estamos viendo. Eskerrik asko.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Muchas gracias, señor Ramírez. No estando presentes la agrupación de parlamentarios forales de Podemos Ahal Dugu, es su turno, señora de Simón, por diez minutos.

SRA. DE SIMÓN CABALLERO: Gracias, señor Presidente. Egun on. Buenos días, señor Consejero, un saludo también a las personas de su equipo que lo acompañan. Buenos días también para todos ustedes y todas ustedes. Yo creo que lo que tenemos hoy es una noticia buena. Nasuvinsa recupera los derechos sobre la tercera fase de la Ciudad de Transporte, recupera la titularidad. Esa yo creo que es la noticia, si se puede decir de alguna manera.

Si bien es cierto que es el resultado de un proceso francamente farragoso, excesivamente farragoso, porque estamos aquí dieciséis años después de acciones totalmente fallidas, de un abandono de un proyecto que era importante para Navarra. Hay una cuestión clara, estamos aquí con un claro ejemplo de inversión pública y beneficio privado. Yo recordaba hoy a mi compañero de Geroa Bai, Koldo Martínez, lo recordaba a él porque es el que salió en el

periódico, pero aquí todos y todas, la mayoría de los grupos, en el año 2018 denunciábamos esa situación.

Había 9,7 millones, que era entre 1 y 10 millones de deuda que tenía esta empresa adjudicataria con Nasuvinsa. Estaba claro que los motivos para extinguir el contrato eran más que evidentes. Pero más qué motivos es que había que rescindir el contrato, porque de hecho esto iba a suponer más pérdidas de dinero público a futuro. Ahí están esos 50 millones de euros para la expropiación de terrenos, etcétera. Usted ha explicado ese farragoso, insisto, ese farragoso itinerario que han tenido que seguir para llegar hasta hoy. La pérdida millonaria de fondos públicos en beneficio privado. Por lo tanto, esperemos que ese rerrecurso, o lo que sea, de esta empresa, no tenga ya éxito, que no lo va a tener desde luego.

La cuestión es que yo creo que esto exige una reflexión sobre cómo se hizo aquel contrato en 2006, que ya en su día denunciamos por lo oscuro del procedimiento, pero ya eso no se puede evitar. Hay que mirar al futuro y ver qué condiciones hay en ese contrato que han resultado insuficientes. Tan insuficientes que han costado todos estos años, todos estos tiempos, todos estos esfuerzos, porque estos esfuerzos es dinero que se invierte también por parte de la Administración, que es dinero de todos y de todas, para llegar hasta aquí. Luego, evidentemente, las condiciones de ese contrato eran insuficientes en la medida en que colocaban a la Administración Pública en una situación de inferioridad respecto a los derechos que tenía esta empresa privada.

Si han perdido el derecho de superficie, bienvenido, y ojalá que esta fase se recupere desde lo público, porque es evidente que la gestión pública, la propiedad pública, de determinados proyectos estratégicos es absolutamente fundamental para garantizar, ya no el éxito porque efectivamente eso no se puede garantizar casi nunca, pero sí para garantizar un control de esos fondos públicos que son de todos y todas.

Nada más. Gracias, señor Consejero, y espero que puedan seguir adelante con este proyecto, porque cada día que pasa, cada vez que pasa, cada año que pasa, es perder dinero público y es una pérdida para toda la ciudadanía de Navarra. Muchas gracias por su trabajo a usted y a su equipo en este asunto.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Muchas gracias a usted, señora De Simón. Es ahora su turno, señor Consejero. Tiene en torno a diez minutos para responder.

SR. CONSEJERO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS (Sr. Aierdi Fernández de Barrena): Yo creo que si algo queda claro, detrás de todo este proceso, es que no podemos responsabilizar a la UTE de lo que aquí ha pasado. La UTE es una empresa privada que, lógicamente, desarrolla la actividad de mercado y busca las mejores condiciones para su propia actividad.

Yo creo que, desde nuestro punto de vista, hay que poner el acento en que es, efectivamente, el fracaso del modelo elegido para la gestión de un proyecto estratégico, como decían, un proyecto que lógicamente pretendía atraer actividad económica, generar empleo, dar respuesta a una demanda del espacio logístico y hacerlo, además, dejando que el mercado actuara por sí

mismo como si de esa manera resolviéramos los problemas que tiene la sociedad sin ningún tipo de control.

Insistía en mi exposición inicial cuando afirmaba que la propia dirección de obras se le adjudicaba la propia UTE. Es decir, yo creo que uno de los socios de la propia UTE era el director de obra y, por lo tanto, el certificador de que las actuaciones se estaban realizando con arreglo a las condiciones pactadas. Creo que no pasaría la prueba del algodón en ningún procedimiento normalizado en este momento.

El priorizar, por tanto, el beneficio empresarial frente a ese interés público, disponiendo de suelo urbanizado para naves, etcétera, parecía el objeto realmente de un procedimiento y de un concurso de estas características. Un modelo, insisto, cuando se tenía herramientas ya existían en ese momento sociedades públicas que estaban gestionando los desarrollos industriales del conjunto de la comunidad. No lo hemos inventado los últimos Gobiernos que han llegado aquí. La sociedad Nasuvinsa ha promovido desarrollos industriales en el conjunto de la Comunidad desde hace muchísimos años.

También es curioso que, efectivamente, fuese una única empresa la que concurriese a este concurso. Es decir, cuando la primera y segunda fase se había resuelto con un gran éxito desde el punto de vista de implantaciones y desde el punto de vista de la generación de beneficio para la sociedad que había explotado aquellos dos ámbitos, resulta cuando menos curioso que, en esa reunión a la que hacía referencia, se presentarán diecinueve empresas y solamente una concurriera al concurso finalmente. Quizás precisamente, ofertando unas condiciones que no eran las del pliego y motivando una decisión política, en este caso también, no la única que se podía haber tomado porque efectivamente lo normal hubiera sido que ante una circunstancia de esas características se hubiera determinado desierto el concurso, se hubiera cambiado las condiciones del convenio y volver a publicitar para que todas las empresas concurrieran en igualdad de condiciones, que es lo que de alguna manera ha criticado el portavoz de Navarra Suma en Ikea. Efectivamente cuando la empresa adjudicataria quiere cambiar las condiciones del contrato y son diferentes a las establecidas precisamente, este Gobierno lo que hace es rescindir el contrato, preparar una nueva licitación y volver a sacar a licitación para que cualquier empresa, todas las empresas compitan en igualdad de condiciones. Aquí no, su Gobierno lo que hizo es adaptar el PSIS a la oferta presentada por la única empresa que se presentó al concurso para que pudiera resultar adjudicataria.

Por lo tanto, yo creo que son dos caminos sinceramente muy distintos el uno del otro. La sentencia del 2022 no dice exclusivamente lo señalado en el 19, ratifica las condiciones de la sentencia del 19, pero expresa claramente dos mensajes muy claros.

Uno, se modificaron las condiciones del procedimiento, es decir, no son las firmadas las condiciones establecidas en el pliego de condiciones y se modifican sensiblemente esas condiciones. Y, en segundo lugar, da valor a la estrategia de la empresa que busca realmente mantener en el tiempo esas parcelas sin vender, lógicamente en contradicción con el interés público del Gobierno, para obtener un mayor beneficio.

Lo que demuestra es que aquellas condiciones, contrariamente a lo que se ha señalado, no preveían esa situación, sino que facilitaban el que efectivamente se pudieran realizar. La única

diferencia es que la UTE da un paso más, y lo que hace es no pagar el canon porque si hubiera pagado el canon, hoy en día el Gobierno de Navarra y los ciudadanos de Navarra estarían pagando más de 23 millones de euros a esta sociedad pública. Lo que ocurre es que efectivamente al impagar el canon establecido se produce una causa y una condición que nos permite evidentemente resolver el contrato. Pero si no lo hubieran hecho así, si no hubieran dado esos dos pasos hacia adelante y hubieran pagado efectivamente el canon, hoy estarían cobrando esas cantidades que reclaman por otro lado.

Sinceramente yo entiendo esta huida hacia adelante, por parte del portavoz de Navarra Suma, denunciaba hace unas semanas el pelotazo que suponía la venta de Nasuvinsa a la Mancomunidad de la comarca de Pamplona unos suelos, en este ámbito logístico, por 93 euros el metro cuadrado. Yo sinceramente, si usted califica como un pelotazo la operación de Nasuvinsa con la Mancomunidad ¿Cómo considera usted que el Gobierno de Navarra, la sociedad navarra le pague a una UTE 148 euros el metro cuadrado por esos mismos suelos? ¿Cómo calificaría usted a esa operación? ¿Qué intereses se está defendiendo lo público, pagando casi el doble de lo que ha hecho en este momento?

Yo sinceramente creo que el modelo que planteaba UPN lo que hacía era priorizar las condiciones de la empresa privada, es decir, daba garantías a la empresa privada y llevaba, como digo a esta conclusión, a pagar más de 23 millones de euros. En este momento, lógicamente pendiente de la resolución del recurso de casación, pendiente, lógicamente, de que se dirima los valores de esta operación. Pero le diré que en este momento las posiciones, como decía anteriormente, desde el punto de vista de la empresa exigiendo el pago con arreglo a aquel contrato firmado por su Gobierno con ellos, les llevaría a cobrar esos 23 millones de euros.

Sin embargo, en este momento, Nasuvinsa, ya como consecuencia de esta sentencia y la decisión tomada en 2018, está cobrando 330.000 euros de ingresos por los alquileres de las naves construidas en este momento, y que hasta hace cuatro días lo percibía efectivamente la UTE. En segundo lugar, la valoración que se hace desde los peritos de Nasuvinsa señalan que es la UTE la que, además de entregar los activos, debe pagar una cantidad entre 2 y 4 millones de euros a la sociedad pública por esa inacción, por esa falta de dinamismo en el desarrollo de la sociedad.

Evidentemente, se conocerá el resultado del recurso de casación, como digo, se ha anunciado recientemente. Conoceremos próximamente su resolución y, en cualquier caso, esperamos que efectivamente esto nos permita abrir ese juicio ya para determinar las condiciones económicas de la resolución de este contrato. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Muchas gracias a usted, señor Aierdi.

Pregunta sobre la compra de vivienda de protección oficial por parte del Gobierno de Navarra, presentada por la Ilma. Sra. D.ª María Aranzazu Biurrun Urpegui.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Pasamos ahora al segundo punto del orden del día: Pregunta oral sobre la compra de vivienda de protección oficial por parte del Gobierno de Navarra, que formula la señora Biurrun. Tiene usted cinco minutos.

SRA. BIURRUN URPEGUI: Gracias, Presidente. Desde el grupo parlamentario socialista le queríamos plantear la siguiente pregunta: ¿Cómo ha ejercitado el Gobierno de Navarra el derecho preferente de compra de vivienda de protección oficial y qué repercusión ha tenido en el Fondo de Vivienda Social?

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Tiene cinco minutos, señor Consejero, para responder a la pregunta.

SR. CONSEJERO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS (Sr. Aierdi Fernández de Barrena): Muchas gracias, señora Biurrun, por la pregunta. Como saben, la Ley 10/2010 recoge en el artículo 49 el derecho de tanteo y retracto por parte del Gobierno de Navarra sobre las viviendas protegidas sujetas a la limitación de precio de venta y renta en primeras y sucesivas transmisiones onerosas *inter vivos*.

En los sucesivos artículos 50 y 51 se especifica el procedimiento para el ejercicio tanto del tanteo como del retracto, y la redacción exacta fue modificada por última vez con motivo de la aprobación de la Ley Foral 28/2018 sobre el derecho subjetivo a la vivienda. La realidad es que a pesar de la existencia de este derecho por parte del Gobierno de Navarra desde hace años no se venía ejerciendo el mismo por falta de presupuesto al efecto. Es a partir del año 2020 cuando se habilita una partida presupuestaria específica para ejercitar el derecho, siendo inicialmente esta cantidad de 200.000 euros en el presupuesto de 2020, 400.000 en el de 21 y 600.000 en el presente ejercicio.

Recordamos que el ejercicio de tanteo y retracto conlleva no solamente la evidente adquisición de vivienda diseminada para poder dedicarla al Fondo Foral de Vivienda Social y las virtudes de este, sino que a su vez ejerce un efecto disuasorio ante posibles sobreprecios ilegales en la compraventa de vivienda protegida en los dos últimos años, 20 y 21. Con estos presupuestos se ha tanteado un total de cinco viviendas, dos de un dormitorio y tres de tres dormitorios en diferentes localidades, todas ellas de Navarra.

Actualmente se está tramitando en la Cámara una proposición de ley foral de vivienda de sumo interés para el departamento, en el que los grupos han tenido a bien incorporar un artículo 51 bis para el ejercicio del derecho de adquisición preferente en determinadas transmisiones especiales, que consideramos muy oportunas y que nos van a permitir intervenir también en estos casos. Esperamos poder tener una mayor capacidad de adquisición de vivienda aun con el mismo presupuesto asignado, dado que puedan darse operaciones singulares a precios realmente asequibles, dadas algunas de las situaciones de mercado.

Para concluir, apuntaríamos que el destino último de estas viviendas, que no es otro que el Fondo Foral de Vivienda Social en el caso de las viviendas más pequeñas, las dos de un dormitorio en concreto, se han dedicado a ampliar el programa *Housing First* que conocen y que busca rescatar a personas del sinhogarismo para darle una vivienda y son de pequeño tamaño al ser utilizadas por personas individuales. Las tres viviendas restantes han sido cedidas a Cáritas y a la Fundación Santa Lucía para albergar a personas en especial situación de vulnerabilidad. En estos momentos se están tanteando otras dos viviendas con cargo al presupuesto del 2022, ubicadas en Pamplona y Tudela, también con el objetivo de destinarlas y dedicarlas a este Fondo Foral de Vivienda Social. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Señora Biurrun, dispone para su réplica de cuatro minutos, cuarenta y cuatro segundos.

SRA. BIURRUN URPEGUI: Desde el grupo parlamentario socialista valoramos de forma positiva que el Gobierno haya ejercido por primera vez esta facultad legal y que ha permitido obtener más viviendas para ampliar el Fondo Social de Vivienda Social, valga la redundancia. Hay que recordar que fueron los presupuestos de 2020 cuando se abre una línea presupuestaria para que el Gobierno de Navarra pudiera ejercer el derecho de tanteo y retracto. Cantidad que ascendía a 400.000 euros en 2021, llegando a los 600.000 para este ejercicio presupuestario. Efectivamente, es una cantidad que necesariamente va a tener que seguir incrementándose en los siguientes ejercicios presupuestarios, pero que marca un camino de mantener y ampliar el parque público de vivienda priorizando a las personas más vulnerables.

Otro de los aspectos que consideramos necesario destacar es que con estas viviendas hemos podido reforzar el marco de colaboración con entidades sociales sin ánimo de lucro que desarrollan programas dirigidos a personas en situación de riesgo de exclusión y que precisan del acceso a una vivienda digna como vía de integración social.

En este sentido, al Grupo Socialista nos gustaría reconocer el trabajo desarrollado por entidades como Cocemfe, Cáritas Diocesana, Comisión de Ayuda al Refugiado y fundaciones Xilema y Santa Lucía Adsis que llegan ahí donde en ocasiones la Administración no llega desarrollando programas, como el mencionado *Housing First*, de atención a familias afectadas por procesos de desahucio, de acogida a mujeres víctimas de violencia machista, de familias refugiadas, de programas de atención y seguimiento de personas con discapacidades psíquicas, etcétera.

Por tanto, desde el grupo parlamentario socialista manifestamos nuestro apoyo al trabajo desarrollado que necesariamente, digo, tendrá que seguir siendo reforzado para poder garantizar junto con el resto de políticas en materia de vivienda, el acceso a una vivienda digna a toda la ciudadanía. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Muchas gracias. Señor Consejero, dispone de un minuto y veintinueve segundos para la réplica.

SR. CONSEJERO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS (Sr. Aierdi Fernández de Barrena): Quiero reiterar por nuestra parte el interés de la línea presupuestaria, porque efectivamente nos permite atender ese modelo de integración social con participación de entidades y agentes que efectivamente llegan mucho más cerca a la solución del problema y nos permite habilitar viviendas para su gestión.

También es una llamada de atención importante en las operaciones de compraventa de viviendas protegidas. Está en esa línea también recogida en la propia proposición de ley de mantener la calificación indefinida porque ese esfuerzo público que habilita estas viviendas, lógicamente no puede perderse y nos debe permitir dar respuesta a ese derecho ciudadano a una vivienda digna.

Estas viviendas de tamaño más reducido, de un dormitorio, nos permite intensificar el programa de lucha contra el deshogarismo y que, lógicamente, requiere un mayor esfuerzo para atender las demandas que tenemos en este momento. Por lo tanto, yo creo que, como sabe, este

Gobierno va a seguir haciendo esfuerzos importantes para contar con recursos suficientes para atender estos programas. Muchas gracias.

SR. PRESIDENTE EN FUNCIONES (Sr. Esparza Garrido): Muchas gracias a usted, señor Aierdi. Con esto concluimos el segundo punto. Agradecemos de nuevo la presencia del señor Consejero, así como del señor Iturri, Jefe de Gabinete, y del señor Rodríguez, responsable del Área Jurídica de Nasuvinsa. No habiendo más puntos en el orden del día, damos por finalizada. Se levanta la sesión.

(Se levanta la sesión a las 10 horas y 38 minutos).