



Evaluación de los compromisos y riesgos de la “Operación Salesianos”



Enero de 2019



CÁMARA DE
COMPTOS
DE NAVARRA
NAFARROAKO
KONTUEN
GANBERA



ÍNDICE

	PÁGINA
I. INTRODUCCIÓN.....	3
II. LA OPERACIÓN DE SALESIANOS.....	4
II.1. Aspectos fundamentales y cronología de la operación.....	4
II.2. Principales compromisos asumidos por las partes.....	7
III. OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA FISCALIZACIÓN.....	9
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	10
V. ANÁLISIS Y EFECTOS DE LOS COMPROMISOS ADOPTADOS.....	12
V.1. Protocolo de colaboración de 11 de enero de 2011.....	12
V.2. Contrato promesa compraventa de 22 de mayo de 2015.....	13
V.3. Contrato de compraventa de 31 de julio de 2017.....	15
V.4. Resultado económico de la operación.....	18
ANEXO 1.....	19
ALEGACIONES FORMULADAS AL INFORME PROVISIONAL.....	21
CONTESTACIÓN DE LA CÁMARA DE COMPTOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL INFORME PROVISIONAL	





I. Introducción

El 1 de febrero de 2017 se registró en la Cámara de Comptos una petición parlamentaria a instancias de la agrupación Izquierda-Ezkerra para realizar un informe de fiscalización sobre la operación de Salesianos en los siguientes términos:

“Se solicita que el informe analice si los diferentes actos (protocolo, convenio, PSIS....) de la operación salesianos han sido conformes al interés público”.

De acuerdo con la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, reguladora de la Cámara de Comptos, y atendiendo a la citada petición parlamentaria, este trabajo se incorporó al programa de fiscalización de la Cámara de Comptos para el año 2017.

La actuación fiscalizada está originada en el traslado de un centro educativo a un emplazamiento más adecuado para la ampliación de su actividad educativa. Distintas entidades públicas entendieron de interés público la intervención en este proceso por lo que se hizo necesaria la adecuación de la normativa urbanística y su aplicación a proyectos de interés general.

Esta operación se financia mediante la venta de las parcelas que resulten del proceso urbanístico y que estaba prevista en septiembre de 2017. La adjudicación de la mitad de las parcelas, la modificación posterior de la normativa urbanística en julio de 2018 y la realización de una segunda subasta por el resto de parcelas en septiembre de 2018, ha demorado la finalización del trabajo y la emisión de nuestro informe al ser condicionantes en nuestra valoración de la actuación en su conjunto.

El informe se estructura en cinco epígrafes, incluida esta introducción. En el segundo epígrafe se describe el proceso de la operación de Salesianos. En el tercer epígrafe indicamos los objetivos, alcance y limitaciones de la fiscalización. En el cuarto se exponen las conclusiones y recomendaciones. Por último, en el quinto se describe el análisis y efectos de los compromisos adoptados.

Los resultados de esta actuación se pusieron de manifiesto al alcalde y al ex alcalde del Ayuntamiento de Pamplona, al alcalde y al ex alcalde del Ayuntamiento del Valle de Egüés, al gerente y al ex gerente de Nasuvinsa, al consejero del Departamento de Derechos Sociales y al ex consejero del Departamento de Fomento para que formularsen, en su caso, las alegaciones que estimasen oportunas, de conformidad con lo previsto en el art. 11.2 de la Ley Foral 19/1984, reguladora de la Cámara de Comptos de Navarra. En el plazo fijado han presentado alegaciones el ex alcalde del Ayuntamiento de Pamplona, el ex consejero del Departamento de Fomento y el consejero del Departamento de Derechos Sociales.

Agradecemos al personal de la sociedad pública Navarra de Suelo y Vivienda S.A. así como del Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra la colaboración prestada en la realización de este trabajo.





II. La operación de Salesianos

II.1. Aspectos fundamentales y cronología de la operación

La Congregación Salesiana San Juan Bosco (en adelante la congregación) es propietaria del “Centro Educativo Salesianos Pamplona” situado en la calle Aralar en el II Ensanche del término municipal de Pamplona, y viene desarrollando su labor docente desde el año 1927, fundamentalmente en el apartado de la formación profesional.

El solar donde se ubica¹ el centro educativo pertenece a la congregación por compra al Ayuntamiento de Pamplona en 1944.

La “operación de Salesianos” consiste en una intervención pública por la que se va a permitir el traslado del centro desde su actual ubicación a una nueva en el Valle de Egüés, en concreto el Área de Reparto AR-1 de Olaz.

Según consta en los informes del Departamento de Educación y de la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Navarra, la situación y capacidad de las instalaciones del citado centro se consideraron insuficientes para las actuales exigencias de la formación profesional. Ante las necesidades del futuro por la incorporación de nuevas ramas educativas y la insuficiencia aún en el supuesto de agotar la máxima capacidad edificatoria de las instalaciones, se entendió oportuna la necesidad de su traslado a un emplazamiento más adecuado que pudiera atender la ampliación de su actividad educativa.

El Gobierno de Navarra, el Ayuntamiento de Pamplona y el Ayuntamiento del Valle de Egüés, consideraron que existía un interés general que motivaba su intervención.

Esta operación se inicia en el año 2009 al incluir en la Disposición Adicional Trigésima tercera de los Presupuestos Generales de Navarra para 2010, la modificación del artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo² (en adelante LOFTU). La modificación se fundamentaba en la adición de un apartado octavo en los siguientes términos:

8. Cuando, con carácter extraordinario y por traslado de la actividad a un nuevo emplazamiento, el solar inicialmente ocupado por dicha actividad tuviera carácter de uso dotacional y se convenga su transformación en uso residencial, quedará exceptuado del cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que la actividad que se traslade de emplazamiento sea declarada de interés general por el Gobierno de Navarra.

¹ Parcela 24 del Polígono 2 del catastro municipal de Pamplona.

² En estos momentos el marco vigente es el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que deroga la Ley Foral 35/2002.





b) *Que la adquisición o compromiso de adquisición del solar dotacional lo sea por parte de una Administración Pública, o por cualquiera de sus entes vinculados o dependientes.*

c) *Que las plusvalías generadas en favor de la Administración o ente adquirente por la enajenación del suelo residencial, y una vez satisfechas las obligaciones y costes económicos derivados de la operación, reviertan en la ejecución de la política pública de vivienda y/o suelo.*

A tal fin se otorgará entre las partes afectadas y todas las Administraciones Públicas actuantes un convenio urbanístico conforme a lo dispuesto en los artículos 23 a 26 de la Ley Foral, en el que se garantizarán, como mínimo, el cumplimiento de los requisitos señalados en el párrafo anterior, así como los mecanismos de disposición y programación de los terrenos de reubicación del uso dotacional.

Este apartado es aplicado a la operación del traslado del centro educativo en reconocimiento a la labor docente que ha venido desarrollando en Pamplona desde el año 1927 y siempre que se cumplan los requisitos exigidos.³

Señalamos que posteriormente este apartado fue suprimido por Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, que modificaba la Ley Foral 35/2002.

La cronología de los distintos instrumentos y compromisos que se han aprobado por aplicación de la citada modificación es la siguiente:

- El 13 de enero de 2011 se firma un Protocolo de Colaboración para el traslado del colegio entre el Gobierno de Navarra, los Ayuntamientos de Pamplona y Valle de Egüés y la congregación. El protocolo tiene como finalidad fijar el marco y la metodología para el desarrollo de la colaboración, sin perjuicio de su concreción posterior por otros actos jurídicos, principalmente la aprobación de instrumentos de ordenación territorial con sus determinaciones urbanísticas y posteriores contratos.

En este documento se le atribuye a la sociedad pública Viviendas de Navarra S.A. (Vinsa en adelante) la condición de agente público adquirente del solar sito en el calle Aralar que va a quedar desocupado como consecuencia del traslado del centro educativo al municipio del Valle de Egüés.

- El 9 de mayo de 2011 se aprueba un Acuerdo del Gobierno de Navarra por el que declara de interés general la actividad educativa ejercida por la congregación a los efectos previstos en el artículo 52.8 de la LOFTU.

- Aprobación definitiva del convenio urbanístico por el Ayuntamiento de Pamplona el 28 de junio de 2011, por el Ayuntamiento del Valle de Egüés el 15 de marzo de 2012 y por el Gobierno de Navarra el 13 de junio de 2012. En este convenio se concretan los requisitos exigidos por el artículo 52.8 de la LOFTU, los mecanismos de disposición y programación de los terrenos de reubicación del uso dotacional, así como las cesiones al Ayuntamiento de Pamplona.

³ Párrafo modificado por la alegación 3.2 del ex alcalde del Ayuntamiento de Pamplona.





- Aprobación definitiva del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal “Salesianos” (PSIS Salesianos en adelante) mediante Acuerdo del Gobierno de Navarra de 13 de junio de 2012, en los términos municipales de Pamplona y Egüés. Esta actuación se promueve de forma conjunta entre la congregación, el Gobierno de Navarra y Vinsa.

El objeto del PSIS Salesianos fue establecer una nueva ordenación de la AR-1 de Olaz para la nueva ubicación del centro formativo y la regulación de las condiciones urbanísticas que han de regir en la calle Aralar, donde se ha previsto un desarrollo de tipo residencial libre, estableciendo a tal efecto como determinación estructurante, entre otras, su edificabilidad máxima.

- Debido a que el PSIS Salesianos solo contempla determinaciones de carácter estructurante, se hace necesario el desarrollo pormenorizado de las mismas; desarrollo que requiere la tramitación y aprobación de un Plan Especial al tratarse de suelo urbano consolidado y para cuya redacción, en enero de 2014, la sociedad pública Navarra de Suelo y Vivienda, S.A (Nasuvinsa en adelante)⁴ convoca un concurso de proyectos. El fallo del concurso tiene lugar el 3 de julio de 2014, debiendo los ganadores proceder a su redacción.

- El 22 de mayo de 2015 se firma el contrato promesa de compraventa entre la congregación y la sociedad pública Nasuvinsa.

- El 18 de junio de 2015 aprueba el director general de Ordenación del Territorio, Movilidad y Vivienda de forma definitiva el Plan Especial Salesianos. La ordenación urbanística concreta entre otros aspectos, la edificabilidad y su materialización en once parcelas.

- Interposición de un recurso administrativo de un particular contra la anterior aprobación, siendo desestimado el 19 de abril de 2016 por la consejera de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra. Esta desestimación es posteriormente recurrida en vía contencioso-administrativa.

- El 6 de abril de 2017 se aprueba de forma definitiva por el Ayuntamiento de Pamplona el Proyecto de Parcelación y se concede la correspondiente licencia de parcelación.

- El 31 de julio de 2017 se firma el contrato de compraventa entre la congregación y la sociedad pública Nasuvinsa. Se formaliza en escritura pública ante notario el 11 de diciembre de 2017 la compra de las parcelas de suelo residencial resultantes del Plan Especial Salesianos.

⁴ El 1 de julio de 2011 se produjo la fusión de las sociedades Vinsa, Nasuvinsa y Nasursa en la que Vinsa absorbió a las dos últimas adoptando su actual denominación Nasuvinsa.





- El 4 de agosto de 2017 se publica la licitación por la que Nasuvinsa enajena mediante subasta las parcelas con un precio de partida de 53,05 millones de euros dividido en siete lotes.

- Sentencia desestimatoria de fecha 21 de septiembre de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de Navarra del recurso interpuesto contra la desestimación en vía administrativa contra el Plan Especial Salesianos. La Sentencia sostiene que el citado plan no vulnera norma urbanística alguna, por lo que no encuentra razones para anularlo.

- En septiembre de 2017 se resuelve la subasta y se quedan tres lotes desiertos, habiendo obtenido por el resto 25,52 millones de euros.

- Carta de la congregación de 21 de septiembre por la que se comunica la intención de no resolver el contrato de julio de 2017 y posterior carta contestación de Nasuvinsa de 9 de octubre de 2017 por la que se comunica a la congregación la intención de continuar con la subasta de los lotes no adjudicados y proponiendo determinadas modificaciones, entre ellas la reducción de alturas.

- Aprobación definitiva el 11 de julio de 2018 de la modificación del Plan Especial Salesianos. Este plan posibilita una reducción volumétrica del plan anterior de 2015, planteando las actuales alturas de la edificación no como obligatorias sino como máximas.

- Aprobación definitiva el 6 de julio de 2018 del Estudio de Detalle del Plan Especial Salesianos. En este documento se desarrolla en conjunto la nueva volumetría y la materialidad establecida en el Plan Especial, concretando una reducción de alturas, a excepción de la parcela dotacional que por su singularidad debe ser desarrollada de modo independiente.

- Publicación el 26 de julio de 2018 del anuncio de la subasta de las cuatro parcelas que se habían quedado desiertas en la subasta anterior por un importe de 26,01 millones de euros.

- Adjudicación el 21 de septiembre de 2018 de dos parcelas por un importe de 17,08 millones de euros. Quedan desiertas las dos parcelas restantes.

II.2. Principales compromisos asumidos por las partes

En esta operación van a participar el Gobierno de Navarra, Ayuntamiento de Pamplona y Ayuntamiento del Valle de Egüés, Vinsa (posteriormente Nasuvinsa) y la congregación, que fundamentalmente asumen los siguientes compromisos:

Gobierno de Navarra

- Tramitación y aprobación del PSIS Salesianos.





- Declaración de interés general de la actividad docente de Salesianos en aplicación de la nueva redacción del artículo 52.8 de la LFOTU.

Vinsa-Nasuvinsa

- Se constituye en agente público de la operación.
- Será el futuro titular del solar de la calle Aralar, por lo que deberá comprarlo a la congregación.
- Venta posterior de las parcelas resultantes a través de pública subasta para financiar la operación.

Congregación Salesiana San Juan Bosco

- Venta del solar de la calle Aralar a la sociedad pública.
- Compra de la parcela situada en el Concejo de Olaz al Gobierno de Navarra.
- Construcción del nuevo centro en los términos y plazos previstos.
- Compromiso de mantener la actividad docente en un plazo no inferior a 50 años.

Este conjunto de derechos y obligaciones han estado en todo momento presentes en los distintos compromisos asumidos entre las partes, inicialmente en el Protocolo de 2011 y, posteriormente, en los contratos de compraventa de los ejercicios 2015 y 2017; compromisos que sin alterar su fundamentación se han ido modificando y adaptando a las distintas circunstancias tal y como analizamos en el apartado V del informe.





III. Objetivos, alcance y limitaciones de la fiscalización

Los objetivos de este trabajo han sido:

- Valorar los riesgos de la actuación pública.
- Evaluar el resultado final de la operación.

El alcance temporal del trabajo ha comprendido el periodo 2010-2018, desde la entrada en vigor en 2010 de la modificación del marco urbanístico que ha permitido realizar la operación, hasta septiembre de 2018 fecha en la que se materializa la segunda subasta de venta de parcelas.

La limitación que ha afectado a este trabajo deriva fundamentalmente de que siguen pendientes de venta dos parcelas, lo que nos impide evaluar el resultado definitivo de la operación.

El trabajo se ha ejecutado de acuerdo con los Principios Fundamentales de Fiscalización del Sector Público adoptados por las Instituciones de Control Externo y establecidos en la ISSAI-ES 100, habiendo incluido todos aquellos procedimientos técnicos considerados necesarios, de acuerdo con las circunstancias y con el objetivo del trabajo.





IV. Conclusiones y recomendaciones

Las principales conclusiones y las recomendaciones que consideramos oportunas son:

- Consideramos que es de interés general el apoyo a los centros educativos concertados otorgando igualdad de oportunidades a los mismos, siempre que no condicione otras actuaciones de interés general como la reserva en materia de vivienda protegida⁵.

- La actuación se posibilita en un precepto legal, en concreto por la modificación del artículo 52 de la entonces vigente Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que elimina el estándar mínimo de vivienda protegida sustituyéndose por vivienda libre, siempre que se cumplan los requisitos exigidos. Esta modificación se tramitó dentro de una Disposición Adicional en la Ley Foral de Presupuestos Generales de Navarra para el ejercicio 2010. Posteriormente este apartado es eliminado por una modificación en 2015 de la Ley Foral 35/2002.

Entendemos que la modificación del marco regulador de la ordenación territorial y urbanística dirigida a soportar de forma singular una actuación urbanística concreta, eliminando la reserva en materia de vivienda protegida y en el contexto de la Ley Foral de Presupuestos Generales de Navarra, no es el procedimiento adecuado para realizarla⁶.

- Esta actuación, declarada de interés público, se concreta en una operación urbanística que permite, por un lado, el cambio de ubicación del centro docente supeditado a la venta del suelo; y por otro, la posible obtención de plusvalías que deben revertir en la política pública de vivienda.

- El Protocolo inicial de 2011 establece el marco general de la operación, consistente en un conjunto de derechos y obligaciones que deben desarrollarse y concretarse posteriormente mediante acuerdos y pactos entre las partes.

El riesgo contemplado es atribuible en su totalidad a la sociedad pública Vinsa, debiendo asumir el riesgo y ventura del resultado económico de la operación al plantearse un pago a la congregación por la compra del suelo con carácter previo a su futura venta por parte de la sociedad.

- Este riesgo posteriormente se modula en los compromisos asumidos en 2015 y 2017 al supeditar el pago a la congregación a la venta de las parcelas, trasladándole parte del riesgo de la operación, si bien en 2017 el riesgo asumido por Nasuvinsa es menor, obteniendo previsiblemente unas plusvalías mayores.

⁵ Párrafo nuevo por la alegación 2ª del ex alcalde del Ayuntamiento de Pamplona.

⁶ Párrafo modificado por las alegaciones 1ª y 2ª del apartado A del ex consejero del Departamento de Fomento.





En todo caso, siempre ha existido un riesgo para la Administración de la Comunidad Foral en la medida que la operación ha estado condicionada por la venta de las parcelas y por el compromiso del precio mínimo acordado a partir del contrato de promesa de compraventa de 2015⁷.

- Si bien siguen pendientes de venta dos parcelas, y estando pendiente de cuantificar el resultado definitivo, se ha garantizado el precio mínimo acordado de 26,41 millones de euros a la congregación y se han obtenido unas plusvalías provisionales de 4,26 millones por Nasuvinsa que deben revertir en política pública de vivienda.

- En esta operación la congregación dispone de una nueva ubicación para el ejercicio de su actividad formativa, así como financiación suficiente que permita cubrir el mínimo acordado para la construcción del nuevo centro.

El Ayuntamiento de Pamplona ha obtenido, además de las cesiones legales de suelo, tres millones de euros para la construcción de una dotación pública, así como los ingresos fiscales generados en la operación y los que resulten en el futuro por el desarrollo residencial.

En definitiva, se ha financiado el traslado y construcción de un centro docente mediante una operación urbanística diseñada expresamente para obtener esa financiación, exceptuando la reserva de vivienda protegida previa habilitación legal y asumiendo la administración pública un elevado riesgo.

Recomendamos:

- *Sin perjuicio de su posibilidad legal, debiera evitarse la tramitación de modificaciones legales de materia ajena a la presupuestaria, en el contexto de la aprobación de la ley foral de presupuestos*⁸.

- *Contemplar en futuras situaciones la posibilidad de una intervención pública para apoyar actuaciones de interés general evitando asumir riesgos por el sector público y utilizando la gestión urbanística para sus fines de ordenación territorial y urbanísticos*⁹.

⁷ Párrafo modificado por la alegación 3.3 del ex alcalde del Ayuntamiento de Pamplona y 10^a del apartado D del ex consejero del Departamento de Fomento.

⁸ Párrafo modificado por la alegación 13^a del apartado F del ex consejero del Departamento de Fomento.

⁹ Párrafo modificado por la alegación 3.5 del ex alcalde del Ayuntamiento de Pamplona





V. Análisis y efectos de los compromisos adoptados

V.1. Protocolo de colaboración de 11 de enero de 2011

El objeto del documento es manifestar la voluntad de colaboración entre las partes suscribientes para el traslado del centro educativo al Área de Reparto AR-1 de Olaz, siendo el primer acto con efectos jurídicos como consecuencia de la modificación del artículo 52 de la LOFTU.

- Se le atribuye a Vinsa la condición de agente público de la operación, asumiendo a su riesgo y ventura su resultado económico. A tal efecto deberá adquirir a la congregación la parcela de la calle Aralar y, posteriormente, proceder a su venta de acuerdo a las siguientes estimaciones y resultado:

		Importe*
Ingresos venta parcelas Vinsa		63.867.080
Coste Vinsa		54.721.632
Compra parcela calle Aralar a la congregación	41.687.391	
Resto de gastos	8.498.899	
Margen previsto de la operación		9.145.448

* Se valora en el momento final de la operación previsto en el último trimestre de 2014 en euros corrientes

La cifra de 41,68 millones de euros en concepto de compra parcela calle Aralar, se corresponde con la estimación del total de costes de la congregación necesarios para su traslado y que constan detallados en el Anexo 1.

- Señalamos dos aspectos significativos en esta operación:

a) Estos importes quedan sujetos a valoración definitiva, por lo que las partes intervinientes reconocen dichas estimaciones económicas como referencia vinculante para el desarrollo de los posteriores contratos que se firmen en ejecución del protocolo.

b) El establecimiento de los plazos de pago a la congregación se difiere al momento efectivo de la operación de compra de la parcela. Se prevé que Vinsa financie la citada compra mediante venta posterior de la parcela.

- Las cesiones y financiación previstas que obtenga el Ayuntamiento de Pamplona son las siguientes:

	Importe
Cesión gratuita y libre de cargas de la superficie para construir el Civivox	No valorado
Financiación para la construcción del centro Civivox	3.000.000
Cesión del 10% libre de cargas de urbanización	3.767.524

- Se establece una cláusula genérica por la que se constituye una Comisión de Seguimiento formada por dos representantes de las partes para el impulso y materialización del nuevo Centro de Formación Profesional en Egüés.





V.2. Contrato promesa compraventa de 22 de mayo de 2015

- Son partes intervinientes en este contrato la congregación y Nasuvinsa.
- Es un contrato promesa de compraventa, por el que Nasuvinsa se compromete a comprar las 11 parcelas que resulten una vez se apruebe definitivamente el Plan Especial, a excepción de las que se adjudiquen al Ayuntamiento de Pamplona, y una vez inscritas a nombre de la congregación. Posteriormente Nasuvinsa deberá licitar y vender las citadas parcelas.

En la fecha de firma del contrato promesa están pendientes la aprobación definitiva el Plan Especial y la aprobación del Proyecto de Parcelación y su correspondiente licencia, como actos previos a su inscripción en el Registro de la Propiedad, requisitos legales imprescindibles que imposibilitan la formalización en 2015 de una compra-venta definitiva.

- El contrato promesa caduca el 30 junio de 2016; transcurrido dicho plazo sin que ninguna de las partes haya manifestado su voluntad de formalizar la compraventa, quedarían las partes desvinculadas de la promesa.

La congregación, antes del plazo de caducidad manifiesta su voluntad de formalizar la compraventa.

- El precio de la operación se fija sobre la base de un precio inicial mínimo de 26,41 millones de euros y máximo de 37,28 millones, de acuerdo a los siguientes datos:

Precio mínimo

Concepto	Importe
Coste por la adquisición de la parcela urbanizada Olaz	6.470.000
Coste construcción de la parte docente del nuevo centro	19.000.000
ICIO al Ayuntamiento de Egüés	945.000
Precio mínimo	26.415.000

Precio máximo

Concepto	Importe
Importe estimado de la operación	42.000.000
Total gastos a descontar	-4.720.000
-Impuesto Plusvalía al Ayuntamiento de Pamplona por la venta de la parcela	820.000
-Gastos notaría y registros	400.000
-Abono al Ayuntamiento de Pamplona en concepto construcción de Civivox	3.000.000
-Honorarios técnicos Nasuvinsa	500.000
Precio máximo	37.280.000

En relación a la horquilla de precios, indicamos:

- a) En el precio mínimo, se contempla exclusivamente el coste de construcción con uso docente, excluyendo de este importe las instalaciones con uso no docente que se contemplaban en el Protocolo de 2011.





b) El precio máximo de 42 millones de euros se va a disminuir hasta los 37,28 millones de euros, al descontarse una serie de gastos que se imputan a la congregación.

No obstante, el precio definitivo se determinará conforme a una cláusula de revisión de precios que, según el resultado final de la subasta, modulan, en función de unos tramos, las plusvalías que obtendría Nasuvinsa y la cuantía definitiva a percibir por la congregación, trasladándole en consecuencia parte del riesgo de la operación.

- Se establece el siguiente calendario de pagos:

Concepto	Importe		Pagos
Parcela Urbanizada Olaz	6.470.000	A la firma contrato compraventa	6.470.000
Construcción Colegio	19.000.000	A la venta de P1, P2 y P3	13.990.746
ICIO	945.000	A la venta P4, P5 y P6	5.954.254
Precio mínimo	26.415.000		26.415.000

a) El primer pago de 6,47 millones de euros se realizará mediante entrega de la parcela de Olaz en el momento de la firma del contrato de compraventa. Es decir, no hay flujo monetario.

b) El segundo pago por importe de 13,99 millones se realizará mediante licitación pública y conjunta de Nasuvinsa y la congregación de las parcelas indicadas y de la construcción del colegio, de tal forma que el adjudicatario de la subasta de parcelas será el encargado de construir el centro.

Esta operación tampoco supone flujo monetario porque las parcelas se entregan como pago a cuenta de las certificaciones que se emitan en la construcción del centro.

c) El tercer pago de 5,95 millones de euros se producirá en el momento de la venta y cobro por Nasuvinsa de las parcelas P4, P5 y P6, tras la licitación en el plazo máximo de 3 meses después del traslado de la actividad del colegio a Sarriguren.

Una vez se garantice el precio mínimo de 26,41 millones de euros, el precio final hasta un máximo de 37,28 millones de euros se determinará y se abonará en un último pago una vez finalizado el procedimiento de licitación y venta por Nasuvinsa de todas las parcelas por tanto, cuando se hayan vendido también las parcelas P8, P9 y P11.

- Se establecen como causas de resolución contractual la falta de aprobación definitiva del Plan Especial, si el resultado de licitación de la obra no resultara satisfactoria para la congregación o se declarara desierta la primera subasta.





V.3. Contrato de compraventa de 31 de julio de 2017

Este contrato, a diferencia del anterior, es un contrato firme de compraventa, una vez que se ha aprobado definitivamente el Plan Especial en junio de 2015 así como la concesión de la licencia de parcelación en abril de 2017, como requisitos previos para su formalización.

- Se mantienen las mismas partes intervinientes que en el contrato promesa anterior. La congregación formuló requerimiento para ejercitar su promesa de venta el 29 de junio 2016, dentro del plazo establecido en el contrato promesa de 2015, por lo que vinculaba definitivamente a las partes.

- La congregación se reserva la facultad de resolver el contrato de compraventa si, una vez efectuada la licitación en pública subasta de las parcelas, la cantidad resultante de la adjudicación de las mismas no cumple sus expectativas.

No obstante, y para el caso de que el resultado final de la subasta no cumpla las expectativas de la congregación, las partes podrán acordar la celebración de una segunda subasta en el plazo máximo de seis meses desde la finalización de la primera subasta, previa negociación de los términos del contrato si así lo estiman oportuno.

Esta posibilidad establecida en el texto es la que ha permitido contemplar variaciones en la segunda subasta que se analiza en el apartado V.3.2 del informe.

- El contrato mantiene el precio mínimo de 26,41 millones de euros y máximo de 37,28 millones del contrato promesa de 2015, así como el sistema de revisión del precio definitivo. No obstante, en relación al sistema de revisión del precio se modifican las cuantías y porcentajes de los tramos, provocando que las plusvalías de Nasuvinsa sean superiores, asumiendo en consecuencia la congregación un riesgo mayor al dificultar la obtención del precio máximo.

- Se sustituye el calendario de pagos previsto en el contrato promesa de 2015, por el siguiente:

Pagos	Importe	Vencimiento
Primer pago	6.470.000	Entrega parcela urbanizada a la suscripción compraventa
Segundo pago	4.945.000	A los 2 meses después de la venta por Nasuvinsa de las parcelas de la calle Aralar
Tercer pago	5.000.000	A los 6 meses después del 2º pago
Cuarto pago	10.000.000	A los 6 meses después del 3er pago
Quinto pago	Revisión del precio	En función del resultado de la totalidad de la venta

a) Se mantiene al igual que en el contrato promesa de 2015 un primer pago mediante entrega de la parcela de Olaz en el momento de la firma del contrato de compraventa.

b) El resto de pagos a la congregación se realizan una vez vendidas la totalidad de las parcelas.





c) El precio que se obtiene por la venta de todas las parcelas será el alcanzado en la subasta directamente realizada por Nasuvinsa, al desvincularse este procedimiento de la licitación de construcción del colegio.

- En relación al control del contrato, se añaden cláusulas que suponen un mayor control del destino del importe obtenido por la congregación al exigirle la justificación de los fondos y su empleo efectivo en las nuevas instalaciones a través de la Comisión de Seguimiento.

V.3.1. Primera subasta de parcelas

El reparto de las parcelas resultantes del Plan Especial y el Proyecto de Parcelación entre el Ayuntamiento de Pamplona y Nasuvinsa que fueron objeto de la subasta, es el siguiente:

Entidad	Parcelas										
Nasuvinsa	P1	P2	P3	12,57% de P4	P5	P6		P8	P9		P11
Ayuntamiento de Pamplona				87,43% de P4*			P7**				P10*

* Se corresponden con la cesión obligatoria del 10% de incremento de edificabilidad y se asigna en proindiviso con Nasuvinsa

** Cesión dotacional para la construcción del Centro Cívico que se cede de forma libre y gratuita al Ayuntamiento de Pamplona.

La subasta se celebró en septiembre de 2017 agrupando las parcelas en 7 lotes, siendo el resultado definitivo el siguiente:

Lotes	Parcelas	Valor inicial subasta (Precio sin IVA)	Resultado (Oferta sin IVA)	% Mejora
Lote 1	P1	6.626.000	Desierto	
Lote 2	P2 y P3	16.400.000	Desierto	
Lote 3	P5	7.370.000	8.815.381	20
Lote 4	P6	4.350.000	5.270.100	21
Lote 5	P8	8.900.000	Desierto	
Lote 6	P9	2.500.000	2.665.000	7
Lote 7	P11	6.900.000	8.771.806	27
	Total	53.046.000	25.522.287	

El lote 5 debe destinarse mayoritariamente a uso hotelero, con lo que la adquisición de esa parcela lleva aparejada la obligación de destinar más del 50% de su edificabilidad residencial a la ubicación de un hotel.

La congregación con este resultado percibirá inicialmente el siguiente importe:

	Importe
Importe venta	25.522.287
- Gastos a descontar según contrato	-4.720.000
Importe a percibir por la Congregación	20.802.287

En estas condiciones económicas la congregación podía resolver el contrato, pero en un escrito de 21 de septiembre 2017 notifica su voluntad de seguir ade-





lante con la operación, afirmando expresamente que no van a proceder a su resolución.

El 9 de octubre de 2017, Nasuvinsa comunica a la congregación la disponibilidad para seguir con el proceso y celebrar una segunda subasta para los lotes declarados desiertos. Sin embargo, se proponen varios cambios que deben ser consensuados y que son aceptados por la congregación, principalmente:

- Reducción de alturas en varias parcelas a través de una modificación del Plan Especial.
- El calendario de pagos a la congregación adecuándolo a las fechas de cobros de Nasuvinsa por la subasta de las parcelas, para evitar que se adelante financiación.
- Separación de las parcelas P2 y P3, así como la eliminación de la obligatoriedad del uso hotelero en una de ellas y eliminar la limitación del máximo de 2 lotes para un mismo adjudicatario.

La modificación del Plan Especial de Salesianos y, posteriormente, la aprobación de un Estudio de Detalle que lo desarrolla, ha transformado la obligatoriedad de las alturas inicialmente aprobadas en alturas máximas, produciéndose los siguientes efectos:

- Permite reducir las alturas y consecuentemente la edificabilidad a materializar. Esta disminución supone pérdida de ingresos en el total de la operación.
- Al existir edificabilidad que no se puede materializar, se decide que sea Nasuvinsa quien asuma el coste de las cargas urbanísticas asociadas a la reducción de alturas.

La estimación del impacto económico realizada por Nasuvinsa en el resultado de la operación final es el siguiente:

Perdida de edificabilidad	Pérdida de ingresos	Coste cargas urbanísticas	Impacto económico
4.212 m ²	5.055.000	325.000	5.380.000

V.3.2. Segunda subasta de parcelas

Una vez modificado el planeamiento urbanístico, Nasuvinsa tramita una nueva subasta, que se publica el 26 de julio de 2018 y se adjudica el 21 de septiembre de 2018, con el siguiente resultado:

Parcelas	Valor inicial subasta	Resultado	Mejora
P1	4.460.000	5.026.726	13%
P2	3.185.000	Desierto	
P3	8.865.000	Desierto	
P8	9.500.000	12.050.000	27%
Total	26.010.000	17.076.726	





V.4. Resultado económico de la operación

El resultado económico provisional, con seis parcelas adjudicadas y quedando pendientes dos parcelas es el siguiente:

	Importe
Ingresos por venta primera subasta	25.522.287
Ingresos por venta segunda subasta	17.076.726
Total ingresos venta	42.599.013
Precio mínimo	-26.415.000
Gastos a descontar	-4.720.000
Resultado provisional	11.464.013
Distribución resultado provisional	
60% Congregación	6.878.408
40% Nasuvinsa	4.585.605
Importe provisional a percibir por Salesianos	33.293.407
Precio mínimo	26.415.000
Distribución provisional resultado	6.878.408
Plusvalía provisional para Nasuvinsa	4.260.605
Reparto plusvalía	4.585.605
Cargas urbanísticas edificabilidad no materializada	-325.000

A expensas del resultado final definitivo, la operación ha permitido garantizar el precio mínimo comprometido de 26,41 millones de euros y la obtención de unas plusvalías provisionales de 4,26 millones por Nasuvinsa que deben revertir en política pública de vivienda.

Por otra parte, el Ayuntamiento del Valle de Egüés concedió en marzo de 2018 a la congregación tanto la licencia de actividad como la licencia de obra para la realización del centro escolar en la parcela D-1 de la UE.1 del PSIS de Salesianos de Olaz, habiéndose iniciado las obras el 25 de abril de 2018.

Informe que se emite a propuesta del auditor Miguel Ángel Aurrecoechea Gutiérrez, responsable de la realización de este trabajo, una vez cumplimentados los trámites previstos por la normativa vigente.

Pamplona, 23 de enero de 2019
La presidenta, Asunción Olaechea Estanga





Anexo 1

• Costes que corresponden a Vinsa

Costes	euros origen*	euros corrientes**
Compra parcela a la Congregación Salesiana	40.678.902	41.687.392
Cargas urbanísticas a favor del Ayuntamiento de Pamplona:		
Cesión 10%	3.671.156	3.767.524
Construcción Civivox	3.000.000	3.000.000
Cesión parcela para Civivox		no valorado
Reurbanización parcela C/ Aralar	1.509.259	1.579.689
Honorarios por redacción PSIS y Proyecto reparcelación	150.000	151.687
Total	49.009.317	50.186.292

* Cuarto trimestre de 2010

** Cuarto trimestre de 2014

• Detalle del coste por la compra de la parcela a la Congregación Salesiana

Detalle costes de la congrega	euros origen*	euros corrientes*
Compra parcela Olaz + gastos urbanización	6.517.529	6.596.196
Impuesto incremento valor terrenos de naturaleza urbana por venta de la parcela C/Aralar	819.343	825.488
Construcción nuevo centro + impuestos y gastos notariales y de registro:		
Construcción centro	27.897.889	28.679.709
IVA	4.268.377 ¹⁰	4.387.995
ICIO y tasas	868.888	881.921
Notaría y registro	306.877	316.083
Total	40.678.903	41.687.392

* Cuarto trimestre de 2010

** Cuarto trimestre de 2014

¹⁰ Tipo de IVA vigente en 2011





• Detalle de los costes para la Congregación Salesiana

Valoración de la parcela de Olaz y costes asociados para su urbanización y compraventa	6.517.528
Valor del suelo bruto de la Comunidad Foral de Navarra	3.717.428
Cargas de urbanización	1.827.659
Valor de aprovechamiento a adquirir al Ayuntamiento del Valle de Egúés	432.590
ITP-AJD en la compraventa de la parcela al Gobierno de Navarra	260.220
IVA no recuperable (85%) en el abono de las cuotas de urbanización a la Junta de Compensación en Egúés	279.632
Impuesto incremento valor terrenos de naturaleza urbana por la venta de la parcela de la calle Aralar	819.343
Coste de construcción del nuevo Centro Educativo y anexos¹¹	27.897.889
Coste estimado parte docente	19.695.465
Coste estimado resto instalaciones	8.202.424
Total resto de gastos	5.444.142
IVA no recuperable 85 % sobre el coste de construcción del centro	4.268.377
ICIO al Ayuntamiento del Valle de Egúés	868.888
Honorarios y aranceles de notaría y registros	306.877
Total costes previstos a cargo Salesianos para el futuro traslado	40.678.902

• Valor de mercado del suelo urbanizado en la parcela de la calle Aralar

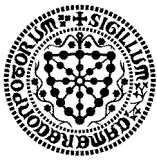
	euros origen*	euros corrientes**
Valor mercado parcela calle Aralar	60.568.348	63.867.080

* Cuarto trimestre de 2010

** Cuarto trimestre de 2014

¹¹ Importes según informe de la Dirección General de Inspección y Servicios del Departamento de Educación y de la Dirección General de Patrimonio del Departamento de Economía y Hacienda.





Alegaciones formuladas al Informe Provisional

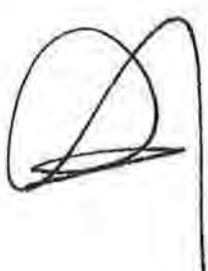


A la atención de Dña Asunción Olaechea Estanga
Presidenta de la Cámara de Comptos

Alegaciones que emite **D. ENRIQUE MAYA MIRANDA** con relación al informe provisional de fiscalización sobre:

"Evaluación de los compromisos y riesgos de la operación Salesianos"

Analizado el informe citado en el encabezamiento, quiero aportar las siguientes alegaciones:



1ª.- Desconozco si el informe provisional ha sido trasladado a otras instancias municipales con objeto de que puedan aportar también su opinión. En todo caso, en el escrito que antecede al informe se indica que se me remite como "organismo fiscalizado". En el sobre en el que se me da traslado del informe se me nombra como "EX ALCALDE". Sería lógico que en el informe final se aclarasen estas dudas.

2ª.- Alegación aceptada.

3ª.- Entrando en aspectos específicos del informe, a mi juicio debieran introducirse las siguientes modificaciones:

3ª.1.- Debiera sustituirse en todo el informe el término "OPERACIÓN SALESIANOS" por "ACTUACION SALESIANOS". "Actuación" es un término recogido en la Ley del Suelo cuando no lo está el de "operación" que incluso a nivel popular o social puede tener una percepción peyorativa.

3ª.2.- Alegación aceptada.

3ª.3.- Alegación aceptada.

3ª.4.- En la página 11, el párrafo 3º debiera redactarse de otro modo.

La actuación no se diseña para obtener una financiación. La actuación (Protocolo, Convenios, PSIS ...) es urbanística de planeamiento y gestión. Esto es un urbanismo que ya se ha puesto en práctica en otras muchas ocasiones para transformar suelos con usos y edificios no adecuados en lugares centrales de la ciudad.

Urbanismo, por cierto, ahora concretado en la legislación foral vigente (DFL 1/2017 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo), con el concepto de actuaciones de Renovación y/o Regeneración Urbana que parten de un interés general para la ciudad y uno de cuyos objetivos prioritarios es garantizar su viabilidad.

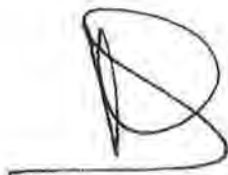
Además, el DFL 1/2017 ya citado, en su Artículo 6. Actividad urbanística e iniciativa privada dice textualmente: "Las Administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta ley foral, la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad de ordenación del territorio y urbanismo".

Que es lo que se ha hecho aquí. Facilitar y promover la iniciativa privada (Comunidad Salesiana) para construir un nuevo centro educativo privado de interés público.

Por lo tanto, debería redactarse ese párrafo del siguiente modo:

"En definitiva, se ha planificado una actuación urbanística que ha posibilitado el traslado y nueva construcción de un centro docente amparándose en la viabilidad derivada de la excepción a la construcción de vivienda protegida que permitía la legislación entonces vigente cuando se trataba de actividades desarrolladas de acuerdo a las condiciones fijadas por la misma"

3ª.5.- Alegación aceptada.



Fdo: Enrique Maya Miranda

ALEGACIONES AL INFORME PROVISIONAL DE FISCALIZACIÓN DE LA CÁMARA DE COMPTOS DE NAVARRA SOBRE LA "EVALUACIÓN DE LOS COMPROMISOS Y RIESGOS DE LA OPERACIÓN SALESIANOS".

Realizadas por **Luis Zarraluqui Ortigosa**, en su calidad de ex Consejero de Fomento del Gobierno de Navarra.

A.- EN RELACIÓN A LA PRIMERA DE LAS CONCLUSIONES RECOGIDAS EN EL EPÍGRAFE IV (O PRIMERA VIÑETA).

ALEGACIÓN 1ª.- Alegación aceptada

ALEGACIÓN 2ª.- Alegación aceptada

B.- EN RELACIÓN A LA SEGUNDA DE LAS CONCLUSIONES RECOGIDAS EN EL EPÍGRAFE IV (O SEGUNDA VIÑETA).

En su único párrafo se introduce la expresión "**operación** urbanística". Debe señalarse al respecto que en propiedad se trata de una "**actuación** urbanística", que es como se le denomina jurídica y técnicamente.

El término "operación", que se emplea más en el medio de la actividad empresarial, ha ido adquiriendo con el tiempo y su popularización periodística tintes negativos alejados de su significado original. Utilizar este término en este momento, y referido a una actuación urbanística, sugiere connotaciones negativas, incluso ligadas a prácticas turbias, cuando toda esta actuación no sólo ha sido perfectamente legal, como han refrendado los tribunales, sino que además ha sido presidida por la transparencia y la publicidad.

Por todo ello se formula la siguiente alegación:

ALEGACIÓN 3ª.- se solicita que se utilice el término técnico más apropiado de "actuación", en lugar del de "operación.

C.- EN RELACIÓN A LA TERCERA DE LAS CONCLUSIONES RECOGIDAS EN EL EPÍGRAFE IV (O TERCERA VIÑETA).

Ésta consta de dos párrafos sin numeración. En el segundo de ellos se afirma que "*el riesgo contemplado es atribuible en su totalidad a la sociedad pública Vinsa, debiendo asumir el riesgo y ventura del resultado económico de la operación al plantearse un pago a la congregación por la compra del suelo con carácter previo a su futura venta por parte de la sociedad.*"

Considero que dichas opiniones, en particular las subrayadas, no se ajustan a la realidad y deben corregirse. A este respecto formulo las siguientes alegaciones:

ALEGACIÓN 5ª.- El riesgo no es atribuible en su totalidad a la sociedad pública VINSA (luego NASUVINSA).

En primer lugar, el pacto Decimocuarto del Protocolo de 2011 señala que la sociedad pública VINSA asumirá "a su propio riesgo y ventura el resultado económico de la futura venta de la parcela de la C/ Aralar". Pero además, y ello parece desconocerse, el mismo Protocolo, en su pacto Décimo, establece para la congregación que ésta asumiría "a su riesgo y ventura todas las operaciones urbanísticas y económicas que quedan en el ámbito de sus competencias" (que más adelante se detallan como el proyecto y construcción del nuevo centro educativo, sus instalaciones anexas y equipamiento). Por lo tanto, y para ser rigurosos con lo escrito en el Protocolo, existe un reparto de riesgos, y por ello no cabe afirmar lo señalado.

ALEGACIÓN 6ª.- El Protocolo no plantea un pago a la congregación por la compra de suelo con carácter previo a su futura venta por parte de la sociedad.

El Protocolo incluye en su pacto Sexto la previsión una doble compra-venta tras la aprobación del PSIS: la compra-venta de la parcela de la C/ Aralar por parte de VINSA y la de las parcelas del Gobierno de Navarra por la congregación. Sin embargo no concreta la temporalidad de ninguna de las dos operaciones, ni que una deba preceder a la otra, ni tampoco que deban de ser simultáneas. Tampoco, y eso es importante, no fija el pago previo a la congregación tal como se afirma en el párrafo reproducido.

En el pacto noveno del Protocolo, se señala expresamente en relación a la primera operación de compraventa que "el cálculo definitivo de este importe y el establecimiento de los plazos de pago se harán en el momento de realizar la operación de compra-venta de la parcela de la C/ Aralar".

Esta cláusula desmiente claramente la última parte de la afirmación anteriormente citada, en la medida que prevé claramente el pago de su importe aplazado en plazos, tal y como se previeron posteriormente tanto en contrato de promesa de compraventa de 2015 como en el contrato definitivo y posterior de 2017.

Nada impedía, por otra parte, que se pudiera hacer un pago un primer pago parcial en especie (parcelas en Egüés), y pagos posteriores en dinero tras la venta de las parcelas, que es precisamente lo que se previó en los documentos contractuales. Evidentemente, hacer un pago inicial con una parcela urbanizada y diferir el resto de pagos a un momento posterior, tras la venta de parcelas, no es incurrir en demasiado riesgo, aunque ello lo trataremos más adelante.

Por lo tanto, se debe tratar de un error de apreciación que no debe figurar en las conclusiones.

Pero más allá del procedimiento para la materialización de las dos compra-ventas y su forma, el riesgo de la operación, el mismo que tienen todas las operaciones inmobiliarias o, no estaba en dicho procedimiento, sino en que el precio establecido fuera el adecuado para posibilitar que con

las ventas de las parcelas resultantes previstas en el solar de la C/ Aralar, se pudieran cubrir el coste de las inversiones y gastos que necesitaba realizar la congregación, y los gastos en que incurriera Vinsa (luego NASUVINSA), de modo que no hubiera resultado negativo, o que incluso hubiera resultado positivo que aplicar a la política de vivienda social. Ese era el reto y ese era el riesgo.

El Protocolo firmado en 2011 tuvo en cuenta una previsión de plusvalía de un 16,7% sobre la operación (sobre una previsión razonada y avalada por informe técnico de unos beneficios estimados de 9,145 MM de euros para la misma, lo cual suponía una plusvalía de un 16,7 % sobre la actuación, sobre los 54,721 MM€ de gastos previstos).

Los márgenes en los que actuaba una promotora de VPO como Vinsa, y que se consideraban aceptables, podían estar entre el 10% de beneficios sobre gastos. Para promociones de mayor riesgo (vivienda libre, por ejemplo), los márgenes se incrementan normalmente hasta el 15% mínimo, por su mayor riesgo. Por lo tanto, y sobre la base inicial de lo previsto en el Protocolo, el riesgo estaba en línea con el carácter de una promoción ordinaria de vivienda libre.

Sin embargo, los efectos de la crisis económica y su repercusión en el mercado inmobiliario obligaron a ajustar los términos de la operación hasta alcanzar los diferentes escenarios de pactos, que a la vista de su resultado han sido satisfactorios y con más que previsibles plusvalías para NASUVINSA.

La actuación contaba a su favor, y ello era un factor importante en la reducción del teórico riesgo, con la posición estratégica del solar de la C/Aralar en el Segundo Ensanche de Pamplona, abierta a vistas privilegiadas, que garantizaba un precio mucho mejor que en otros suelos que pudieran competir con éste. Esa posición y la libertad para planificar una ordenación atractiva fueron los factores que permitieron garantizar el buen fin de la actuación.

Por todo ello, consideramos que debiera reformularse dicha conclusión de una forma más objetiva y consecuente, por un lado con los propios textos del Protocolo, y por el otro con lo que fueron las estimaciones del resultado de la operación y los beneficios previstos inicialmente y los finales, que tal vez no vayan a estar muy alejados de los anteriores en términos de beneficios bruto, incluso habiendo reducido la edificabilidad prevista.

ALEGACIÓN 7ª.- Por todo lo dicho anteriormente, considero necesario reformar dicho párrafo. A título simplemente ejemplificativo, sugiero, como ejemplo, la siguiente **redacción alternativa** al párrafo incluido en el informe:

“La sociedad pública Vinsa (luego NASUVINSA) debía de asumir, según señala el Protocolo, a su propio riesgo y ventura el resultado económico de la futura venta de la parcela de la C/ Aralar, mientras que la congregación asumía el riesgo y ventura del proyecto, construcción y equipamiento del futuro centro. El riesgo de ambas operaciones estaba íntimamente interconectado, puesto que dependía de valores de mercado y de construcción que, con el

devenir de la situación económica, fueron variando y se diferenciaron de los previstos inicialmente.

D.- EN RELACIÓN A LA CUARTA DE LAS CONCLUSIONES RECOGIDAS EN EL EPÍGRAFE IV (O CUARTA VIÑETA).

Ésta consta de dos párrafos sin numeración. En ellos se señala:

"Este riesgo posteriormente se modula en los compromisos asumidos en 2015 y 2017 al supeditar el pago a la congreación a la venta de las parcelas, trasladándole parte del riesgo de la operación, si bien en 2017 el riesgo asumido por Nasuvinsa es menor, obteniendo previsiblemente unas plusvalías mayores.

En todo caso, siempre ha existido un alto riesgo para la Administración de la Comunidad Foral en la medida que la operación ha estado condicionada por la venta de las parcelas y por el compromiso del precio mínimo acordado."

A este respecto y dadas las incorrecciones contenidas en las frases subrayadas, se proponen las siguientes enmiendas o alegaciones:

ALEGACIÓN 8ª.- El Protocolo de Salesianos no generaba ningún riesgo concreto (de partida) con su mera firma.

Debe tenerse en cuenta que un protocolo es una mera declaración de intención de contenido general o que expresa la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles (Artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público).

Anteriormente a esta Ley 40/2015, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Artículo 6.4) concebía a los protocolos como un tipo de convenios limitados a establecer pautas de orientación política sobre la actuación de cada Administración en una cuestión de interés común o a fijar el marco general y la metodología para el desarrollo de la colaboración en un área de interrelación competencial o en un asunto de mutuo interés.

Este es el caso del Protocolo firmado sobre Salesianos en 2011, en su pacto Décimo quinto se afirma que *"las partes intervinientes reconocen que el presente documento carece de contenido obligacional y económico, pero contiene los criterios que han de servir de base al cumplimiento de la finalidad que constituye su objeto."* Es decir carece de compromisos jurídicos exigibles.

Por lo tanto, la concreción de las obligaciones, y de los riesgos que pudieran conllevar, debía materializarse en los documentos contractuales, ya que el Protocolo debe considerarse un marco general para las actuaciones posteriores. De ahí que no hubiera riesgo que modular en los

compromisos de 2015 o 2017, sino que éstos, en la medida que fueran, nacen de dichos documentos contractuales, en particular del segundo.

ALEGACIÓN 9ª.- El Protocolo no sólo no tenía contenido obligacional, y por lo tanto riesgo, sino que además, como ha quedado claro en la alegación 6 de este escrito, **no supeditaba el pago a la congregación a la venta de las parcelas**, como se dice el informe provisional de la Cámara de Comptos.

Ello ha quedado suficientemente tratado y demostrado en la justificación de la Alegación 6ª de este documento, por lo que no se reiteran los argumentos allí expuestos.

ALEGACIÓN 10ª.- No es cierto que haya existido siempre un alto riesgo para la Administración Foral, y mucho menos por el compromiso del precio mínimo acordado.

Esta expresión contradice la realizada en el párrafo anterior, cuando dice que el riesgo posteriormente se modula en los compromisos de 2015 y 2017, ya que parece establecer que hubo un riesgo determinado, alto al parecer, que luego se reduce (se utiliza el término “modula”, y luego se dice que es menor), salvo que se quisiera decir que una vez fue “muy alto” y luego “alto”, cosa que hemos visto que no era así.

Pero en cualquier caso, ya hemos establecido anteriormente que el Protocolo firmado no generaba contenidos obligacionales, por lo tanto el riesgo aparecería, ya modulado, en los compromisos posteriores de 2015 (mero contrato de promesa de compraventa) y 2017, éste sí un contrato ordinario.

Qué quiere ello decir: que no existió siempre un riesgo real desde la firma del Protocolo (en todo caso sería potencial, si los contratos posteriores se hubieran hecho mal) y mucho menos alto.

El hecho de que el autor del informe provisional por parte de la Cámara de Comptos lo ligue al establecimiento de un “precio mínimo acordado” no hace sino reforzar las tesis aquí expuestas. El Protocolo no fijó un precio mínimo acordado. Éste sólo se fijó a partir de 2015 y sobre todo, por su carácter obligacional, a partir de 2017.

Ello es así no solo porque el Protocolo firmado carezca de contenido obligacional o económico, es que cuando refiere cifras (en anejos que responden a informes técnico-económicos) deja claro que dichos importes económicos “quedan sujetos a valoración definitiva” bien por acuerdo entre las partes afectadas o bien por aplicación de la normativa vigente (pacto Sexto), y se les califica como “cifras de referencia”. Por ello, cuando en el pacto Noveno se establece un importe “estimado” de 41.687.391 euros por la parcela de la C/ Aralar, no es un precio mínimo, ni obligatorio, sino una mera referencia.

La prueba práctica de que es así, y de que así lo entendieron hasta dos diferentes Gobiernos de Navarra (el de 2015 y el de 2017) es que luego esa cifra se alteró de forma muy notable a la baja.

ALEGACIÓN 11ª.- Por todo lo dicho anteriormente, se propone matizar los dos párrafos citados. A título simplemente ejemplificativo, **sugiero**, como ejemplo, la siguiente redacción alternativa:

Los compromisos asumidos en 2015 y 2017, en desarrollo y concreción del Protocolo de 2011, supeditaron el pago a la congregación a través de la enajenación de las parcelas de Egüés previstas para la ubicación del Colegio, de un precio mínimo garantizado que se pagaría tras la venta de las parcelas, y unos incrementos en función del resultado final de dicha venta. El contrato de compra-venta firmado en 2017 mejoró la situación de riesgo de NASUVINSA en relación al de promesa de compra-venta de 2015 y facilitó un incremento de las plusvalías de dicha sociedad.

El riesgo de la actuación planteada estribó en el logro del suficiente precio de venta de las parcelas resultantes de la ordenación del solar de la C/Aralar para cubrir el precio mínimo garantizado y los gastos incurridos por NASUVINSA, incluida una plusvalía. La crisis del sector inmobiliario y la consiguiente bajada de precios obligaron a alcanzar acuerdos contractuales que, años después, permiten prever una la buena consecución de los objetivos de la actuación, incluyendo los económicos.”

E.- EN RELACIÓN AL PÁRRAFO CONCLUSIVO QUE SE INCLUYE ANTES DE LAS RECOMENDACIONES:

Dicho párrafo afirma que: “En definitiva, se ha financiado el traslado y construcción de un centro docente mediante una operación urbanística diseñada expresamente para obtener esa financiación, exceptuando la reserva de vivienda protegida previa habilitación legal y asumiendo la administración un elevado riesgo.”

Considero erróneo, injusto y hasta podría calificarse de tendencioso lo afirmado en dicho párrafo. No se trató sólo del traslado y construcción de un centro docente. Se trataba de una actuación más completa, que comprendía además el diseño de la ordenación de la parcela de la C/ Aralar, en el borde noreste del Ensanche, en una zona en franco declive poblacional y de actividad comercial y terciaria, para generar una nueva zona de atracción, con una superficie comercial importante y un equipamiento social de Civivox, que sin duda va a mejorar notablemente la vida en la zona. Nada de ello se refiere en el citado párrafo ni en el resto del informe.

Una cosa fue el detonante de la actuación, el traslado del centro educativo, y otra que no se reconoce ni se señala la parte crucial de la misma, la ordenación de la parcela de la C/ Aralar. En realidad, casi todo el esfuerzo y la actividad desplegada desde la Administración Foral, NASUVINSA y el propio Ayuntamiento de Pamplona tuvo que ver con la ordenación formal de la parcela de la C/ Aralar. Del proyecto y la construcción del centro educativo se encargó la Congregación, exclusivamente.

Por otro lado, me parece destacar el modélico desarrollo de esta actuación urbanística, a través de la colaboración íntima entre dos administraciones que no siempre han coincidido en esta materia, pero que aquí sí lo hicieron. El procedimiento desarrollado fue impecable, y superó el examen de

los tribunales de justicia que atendieron un recurso presentado por particulares. La ordenación se desarrolló mediante concurso público resuelto, por un tribunal técnico, por unanimidad y las diferentes propuestas fueron expuestas con posterioridad para su general conocimiento. Se tramitó un Plan Parcial que obtuvo el visto bueno previo del Ayuntamiento de Pamplona antes de su aprobación definitiva.

Así mismo se considera que ni el nuevo centro docente, cuya construcción ha posibilitado esta actuación, ni la congregación que lo sostiene, son cualesquiera, ya que estamos hablando de la mayor y más antigua institución docente de formación profesional de Navarra, cuyos méritos a lo largo de muchos años han merecido su calificación de interés general por el Gobierno de Navarra. Aquí no se ha ayudado al traslado de un centro docente, sino de un centro docente singular, de interés general, por su importancia y calidad en un sector deficitario de centros similares, como es el de la formación profesional.

Además, no se trata de una "operación" sino una actuación urbanística diseñada, no sólo para obtener una financiación concreta, que también, sino para alcanzar el mejor resultado final del traslado de la institución educativa en una zona deprimida del Ensanche, a través de una ordenación singular con valores arquitectónicos destacados.

Podrían ponerse varias decenas de ejemplos en los que el urbanismo real, del que se propone ordinariamente en suelos consolidados, ha posibilitado que usos obsoletos, o que se consideran inadecuados en un momento determinado, sean sustituidos por otros, generalmente residenciales, y que de esta manera se facilite su traslado y recolocación en otras partes de la ciudad. Basta para ello recordar, como un ejemplo, toda la reconstrucción de los barrios de San Jorge y Rochapea de Pamplona en los últimos años, e incluso más antiguamente, en la misma zona del Ensanche, parcelas enteras dedicadas a usos industriales.

No vamos a pedir aquí que se alabe todo lo realizado, pero sí al menos que no se menosprecie desde el silencio una actuación muy notable en muchos aspectos.

En cuanto al riesgo, creo que ya hemos matizado suficientemente su importancia, y los resultados a la vista están.

ALEGACIÓN 12ª.- Por todo ello, solicito la matización de la conclusión analizada. A título simplemente ejemplificativo, sugiero, como ejemplo, la siguiente redacción alternativa:

En definitiva, se ha desarrollado una actuación urbanística diseñada para posibilitar el traslado y construcción de un centro educativo singular de interés general, junto con la reordenación de una zona del Ensanche y su reequipamiento. Esta zona se exceptuó, gracias a una modificación legal, de la previsión de vivienda protegida, que tal vez hubiera puesto en riesgo su viabilidad económica. La administración asumió parte del riesgo de la actuación, si bien las condiciones de los solares, su diseño y la concreción de las condiciones de compra han permitido un buen resultado económico final para ésta.

F.- EN RELACIÓN A LA PRIMERA RECOMENDACIÓN.

ALEGACIÓN 13ª.- Alegación aceptada

G.- EN RELACIÓN A LA SEGUNDA RECOMENDACIÓN.

En ella se señala: *“contemplar en futuras situaciones la posibilidad de una intervención pública para financiar actuaciones de interés general, evitando asumir riesgos por el sector público y utilizando la gestión urbanística para sus fines de ordenación territorial y urbanísticos”*.

Considero que cabe objetar algunas cosas a estas manifestaciones:

En primer lugar, considero que es de interés público hacer un uso eficiente de los recursos públicos, que por su naturaleza son limitados, y por ello dedicar los recursos estrictamente necesarios en la consecución de los objetivos de la política pública.

La legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas establece que las Administraciones públicas, se deben regir, entre otros, por el principio de eficiencia en el cumplimiento de los objetivos fijados (ver Artículo 3.1.j) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público).

Proponer, como se propone, la intervención pública para financiar este tipo de actuaciones, va en contra del principio antes enunciado, ya que la utilización de la potestad urbanística como en este caso contribuye a aliviar, y por tanto a hacer eficiente, la acción para el cumplimiento de los objetivos fijados, como era la consecución de un nuevo centro de formación profesional, más amplio y mejor preparado para las necesidades de nuestra sociedad en un emplazamiento más idóneo.

Por otra parte, no es coherente criticar que la administración corriera supuestos riesgos económicos para más adelante proponer que dichos riesgos se asuman en su totalidad por dicha administración. Eso es totalmente contradictorio, ya que se está proponiendo convertir lo que pudiera ser un riesgo potencial en una carga económica segura.

En segundo lugar, parece adivinarse que el autor confunde la utilización del urbanismo para fines ajenos al mismo, como en muchos casos se ha producido, por ejemplo con meros fines recaudativos o de financiación del presupuesto municipal, con la resolución de problemas concretos de ubicación y traslado de usos que han quedado obsoletos o bien comprimidos en solares que se han quedado cortos de espacio con el transcurrir del tiempo.

La acción de planificación urbanística no es sólo una ciencia teórica y académica. En su aplicación real por las autoridades locales responde a objetivos de satisfacción de necesidades concretas en momentos también concretos con las posibilidades existentes en cada uno de ellos.

Al igual que se ha hecho en numerosísimas ocasiones, y que se seguirá haciendo a futuro, los usos que quedan obsoletos se sustituyen por otros. Y los que son desplazados encuentran en esta recalificación los estímulos económicos para moverse y reemprender su actividad en una zona más adecuada. Eso es utilizar la planificación urbanística en la vida real, la que se ha hecho y se hará siempre. No es lo mismo planificar donde no existe sino suelo sin urbanizar que hacerlo en tramas urbanas consolidadas.

Esto es lo que se planificó en esta actuación. Ni más ni menos. Como en tantas veces se ha hecho, se optó por una solución viable, eficiente y con beneficios económicos y materiales para todas las administraciones implicadas. Una buena solución, con algunos riesgos, tal vez, como todas las de esta naturaleza, pero con el suficiente margen para salir bien, como a fin y a postres se ha visto.

Si la crítica que lleva implícita la afirmación subrayada se refiere al diseño concreto de las ordenación en forma de torres de cierta altura, debemos recordar que este tipo de propuesta fue el que de forma más reiterada se hizo en un concurso con alrededor de 80 propuestas arquitectónicas, de las que sólo 2 proponían una ordenación más convencional.

La propuesta elegida contó con el voto unánime de un jurado compuesto de arquitectos, provenientes de las distintas entidades públicas participantes y del Colegio de Arquitectos, por lo que habrá que considerar que fue la mejor y la más acertada.

Como testigo privilegiado del resultado del concurso puedo afirmar que lo que se buscaba entre el jurado era un buen resultado formal, con interés arquitectónico y urbanístico dentro de una trama demasiado uniforme y en la que cabía introducir una variante por su posición de borde que la significara y generara un diseño singular y atractivo.

ALEGACIÓN 14ª.- Por ello se sugiere el siguiente texto alternativo:

Contemplar en el futuro todas las posibilidades al alcance de las administraciones para el buen fin de actuaciones similares, procurando el mínimo riesgo en las mismas y paralelamente la eficiencia de los recursos públicos.

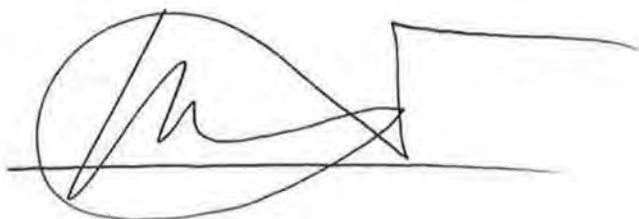
H.- EN RELACIÓN A LA REDACCIÓN FORMAL DEL EPÍGRAFE IV DE CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Para finalizar, y atendiendo a la mera formalidad de cómo está redactado el epígrafe en cuestión, se formula la siguiente alegación:

ALEGACIÓN 1ª.- Se sugiere que las conclusiones y recomendaciones se redacten de forma que se pueda identificar cada una de ellas y, desde un punto de vista formal, que vengán precedidas de un número o letra identificativas (1, 2, 3,... o a), b), c), o 1ª, 2ª, 3ª, etc., por ejemplo. Ello permite

hacer una mejor referencia a las mismas a la hora de hacer comentarios o alegaciones.

En Pamplona, a 8 de enero de 2019,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a cursive 'Z' and 'O', and ending with a horizontal line that extends to the right.

Luis Zarraluqui Ortigosa

Miguel Laparra Navarro
Vicepresidente y Consejero
de Derechos Sociales
Eskubide Sozialetako
Lehendakariordea eta Kontseilaria
Avda. San Ignacio, 1
San Ignazio etorb., 1
31002 PAMPLONA-IRUÑA
Tel. 848 42 77 71
vicepresidencia.derechos.sociales@navarra.es


Nafarroako Gobernua  **Gobierno de Navarra**
Eskubide Sozialetako Departamentua Departamento de Derechos Sociales

Estimada señora,

Le remito escrito de alegaciones realizadas por NASUVINSA al informe provisional de fiscalización sobre *la evaluación de los compromisos y riesgos de la operación Salesianos*.

En Pamplona, a 14 de enero de 2019

EL CONSEJERO DE DERECHOS SOCIALES

Firmado por LAPARRA NAVARRO
MIGUEL -  el día
14/01/2019

Miguel Laparra Navarro

**ALEGACIONES DE NASUVINSA AL INFORME
PROVISIONAL DE LA CÁMARA DE COMPTOS
SOBRE 'EVALUACIÓN DE LOS COMPROMISOS
Y RIESGOS DE LA OPERACIÓN SALESIANOS'**

El proyecto del PSIS de Salesianos nació de un acuerdo político y presupuestario alcanzado entre UPN y PSN en 2010, cuyo trámite urbanístico fue íntegramente desarrollado por los anteriores equipos tanto del Gobierno de Navarra como del Ayuntamiento de Pamplona.

El proyecto respondía a un modelo urbanístico que choca frontalmente con las políticas de derecho a la vivienda que se están implementando en estos momentos. Con la finalidad de financiar un nuevo colegio de FP en Sarriguren, el PSIS concibió en los solares del actual colegio entre las calles Aralar y Media Luna un desarrollo residencial de aprovechamiento intensivo por medio de una ley hecha *ad hoc* y saltándose además las reservas de VPO. Hoy no habría sido posible.

El Gobierno de Navarra ha tenido muy claro desde el principio que, si bien el PSIS, tal y como estaba planteado, resultaba irreversible si no se incurrían en graves perjuicios económicos inasumibles para la Hacienda foral, en todo caso debían corregirse los riesgos que la operación entrañaban para la Administración pública, a la que el plan otorgaba prácticamente un papel de avalista de la operación urbanística. La obligada defensa de los intereses públicos exigía a la sociedad pública Nasuvinsa, por tanto, modificar elementos sustanciales de la operación y, en la medida de lo posible, tal y como finalmente lo permitió el acuerdo entre todas las partes implicadas, aminorar el aprovechamiento y reducir la altura máxima de las edificaciones.

La posición que la sociedad pública Nasuvinsa ha defendido en la gestión de esta operación urbanística ha sido:



- Eliminar todo tipo de riesgo económico para Nasuvinsa y el propio Gobierno de Navarra en el desarrollo del proceso, de manera que las eventuales pérdidas de la operación, si las hubiera habido, no recayeran sobre las arcas públicas.
- Aclarar el procedimiento de adjudicación de las parcelas resultantes y la construcción del nuevo centro de FP en Sarriguren, diferenciando claramente ambos actos para aportar claridad y transparencia.
- Asegurar que la totalidad de los fondos que la Congregación Salesiana pudiera obtener de la subasta de las parcelas resultantes se destinaran a la construcción efectiva de las nuevas instalaciones en Sarriguren.
- Buscar el máximo consenso en la reducción del impacto que la altura de las edificaciones pudiera tener en el entorno urbano, tanto por el volumen de sus aprovechamientos como por la coherencia arquitectónica del conjunto.
- Defender el interés público en un nuevo reparto más equitativo de plusvalías, de manera que, al contrario del anterior compromiso, la mayor parte de las mismas revirtieran sobre las arcas públicas y la propia sociedad Nasuvinsa.
- Garantizar, de una manera expresa, que la totalidad de las plusvalías obtenidas por parte de la Administración pública irán destinadas a financiar promociones públicas de vivienda social para subsanar la anterior eliminación de la reserva de VPO que se hizo en la operación.
- Incorporar una perspectiva social en el proceso de licitación de las obras, de manera que una parte de las contrataciones se realicen por medio de programas de inserción laboral.

El informe redactado por la Cámara de Comptos sobre la evaluación de los compromisos y riesgos de la operación de Salesianos señala, entre sus conclusiones y recomendaciones, que en el origen de la operación, como así es, el riesgo era atribuido en su totalidad a la sociedad pública VINSa, quien



a su riesgo y ventura asumía el resultado económico de la operación. A continuación señala que “este riesgo se modula en los compromisos asumidos en 2015 y 2017, si bien en 2017 el riesgo asumido por Nasuvinsa es menor”.

Queremos señalar que a partir de 2017 el riesgo asumido por Nasuvinsa no es que sea menor, sino que desaparece totalmente, como puede comprobarse claramente de los hechos y comunicaciones realizadas desde entonces. En el caso de que de la operación se desprendieran plusvalías, su reparto se reequilibraba entre la sociedad pública y Salesianos, pero siempre con el tope máximo del coste del nuevo colegio y no más allá, revertiendo el resto en favor de la sociedad pública para financiar vivienda social. Y, por el contrario, en el caso de que la operación arrojara pérdidas, éstas debían recaer sobre la parte privada, que se reservaba el derecho de, en tal caso, seguir adelante, o no, con la tramitación del PSIS y la consiguiente adjudicación de las parcelas.

En este sentido, en el contrato de compraventa de 31 de julio de 2017, en su estipulación séptima, la Congregación Salesiana asume a su riesgo y ventura todas las operaciones económicas. El destino íntegro del precio obtenido por la Congregación en la subasta de las parcelas se destinaría al traslado de la actividad educativa al nuevo centro de FP en el Valle de Egüés y los pagos desde Nasuvinsa se realizarán, en cualquier caso, una vez ejecutada la inversión en el nuevo centro.

Se desvinculan, asimismo, el proceso de adjudicación de las obras del nuevo centro en el Valle de Egüés, que queda en manos exclusivamente de la Congregación, y la subasta de las parcelas, por lo que en este caso tampoco existe riesgo de ningún tipo, ni en posibles sobrecostes ni en responsabilidad civil u otros conceptos.

Además, en las modificaciones de las condiciones de 2017 hubo un cambio sustancial en el modelo de subasta. Si, anteriormente, las parcelas que



salían a la venta se licitaban en un precio previamente tasado, de acuerdo con el nuevo modelo las parcelas han salido a subasta a un precio de salida fijado con la referencia de los precios de mercado, exigiendo que los licitadores pujaran con ofertas superiores y garantizando así la eliminación de riesgos, así como el máximo aprovechamiento en favor de los intereses públicos.

En el punto 4º del pliego de condiciones para la enajenación de las parcelas se señala expresamente que “concluido el procedimiento y realizadas las adjudicaciones de forma provisional, Nasuvinsa, a la vista del resultado final del proceso, se reserva el derecho a declarar desierta la subasta en el plazo de 30 días a contar desde la apertura de las ofertas.”

El 15 de septiembre de 2017 se procedió a la apertura de las propuestas económicas presentadas en el proceso de licitación, obteniéndose en esta primera subasta la cantidad global de 25.552.287 euros, habiendo quedado desiertos varios lotes de los ofertados.

Teniendo en cuenta que Nasuvinsa debía hacer frente a diversos gastos (cesión al Ayuntamiento de Pamplona, plusvalía municipal, concurso arquitectónico, notarias y registros, etc.) por un importe de 4.720.000 euros, se pone en conocimiento de la Congregación Salesiana que la cantidad disponible, a la vista del resultado de la subasta, asciende a 20.802.287, no alcanzándose por tanto la cantidad mínima establecida de los 26.415.000 euros. La notificación se realiza a los efectos de conocer si la Congregación está interesada en continuar con el proceso a pesar de estas circunstancias o, por el contrario, decidía desistir y abandonar el procedimiento.

Mediante carta fechada el 21 de septiembre y firmada por el Ecónomo Inspectorial D. José Manuel González Díez, la Congregación Salesiana notifica a Nasuvinsa que decide continuar con el proceso abierto, asumiendo en todo lo que les concierne su contenido obligacional. Por tanto, mediante carta



fecha el 9 de octubre de 2017, Nasuvinsa notifica los efectos de la referida subasta respecto de las cantidades a percibir por la Congregación y con posterioridad se formaliza en escritura pública la referida compraventa.

Como puede comprobarse en la propia escritura, Nasuvinsa únicamente se compromete al pago de los 20.802.287 euros resultantes de la subasta una vez deducidos los gastos, por lo que en ningún caso la sociedad pública adelanta cantidad alguna. Todos los pagos se producen tras la venta y cobro efectivo de las parcelas y una vez comprobado el gasto efectivo en el nuevo centro docente de Sarriguren.

Por todo ello, debemos insistir en la inexistencia de riesgo alguno para la sociedad pública a partir de los cambios introducidos en 2017 en la relación entre Nasuvinsa y la Congregación Salesiana.

Pamplona-Iruña, a 14 de enero de 2019

JOSE Firmado digitalmente por
JOSE MARIA
MARIA AYERDI AYERDI (R: A31212483)
(R: A31212483) Fecha: 2019.01.14
14:14:05 +01'00'

José María Aierdi Fernández de Barrena
Director gerente de Nasuvinsa, Navarra de Suelo y Vivienda S.A.



Contestación de la Cámara de Comptos a las alegaciones presentadas al informe provisional

Agradecemos al ex alcalde del Ayuntamiento de Pamplona, el ex consejero del Departamento de Fomento y al consejero del Departamento de Derechos Sociales, las alegaciones que nos ha presentado. Analizadas las mismas, se han incorporado al Informe Definitivo las alegaciones segunda, 3.2, 3.3 y 3.5 del ex alcalde del Ayuntamiento de Pamplona, así como las alegaciones 1ª y 2ª del apartado A y 13ª del apartado F del ex consejero del Departamento de Fomento.

El resto de alegaciones no modifican las conclusiones generales del Informe Provisional, y se eleva éste a Informe Definitivo, si bien esta Cámara quiere señalar los siguientes aspectos:

1._El informe de la Cámara de Comptos ha utilizado el término operación al haber sido éste el utilizado con carácter recurrente en el texto del Protocolo de Colaboración de 2011.

2._En relación a las alegaciones del ex consejero del Departamento de Fomento indicamos:

- Respecto a las alegaciones contenidas en el apartado C en relación al Protocolo de 2011:

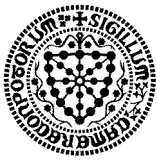
a) Se contemplan la totalidad de las necesidades para la congregación en el traslado del centro educativo y las previsiones de financiación que garanticen su cobertura. Una vez cubiertas estas necesidades, entendemos que los riesgos en la ejecución de las obras por la propia congregación no constituye un riesgo asimilable al que asume la sociedad pública Vinsa.

b) Se incluye un anejo 6 con el cronograma de flujos financieros previstos en el periodo 2011-2014 y en el que primero figuran los pagos previos por Vinsa a la Congregación Salesiana con anterioridad a la venta de las parcelas. El citado anejo se incorpora al contenido del Protocolo en su cláusula sexta, formando por lo tanto parte de lo pactado entre las partes.

- Respecto a la alegación del apartado D, consideramos que las actuaciones del Protocolo de 2011 pueden ser exigidas por cualquiera de las partes con el objetivo de conseguir la finalidad del traslado del centro educativo e incluyen la valoración económica para el traslado y su régimen de financiación.

- En relación a la alegación del apartado E, la operación responde al traslado de un centro educativo al cumplirse la totalidad de los requisitos exigidos en el artículo 52.8 de la Ley Foral 35/2002. Lógicamente la parcela requiere de un cambio de usos urbanísticos al convertir su uso docente en residencial y consecuentemente de una nueva ordenación que permita obtener financiación suficiente para el buen fin de la operación, siendo por lo tanto un efecto de la misma, no constituyendo en cualquier caso su causa o motivo.





- En relación a la alegación del apartado G en ningún momento de nuestro informe nos hemos pronunciado sobre la eficiencia de la operación al no haber sido un objetivo del mismo y por otro se trata de una operación no finalizada por lo que nos es imposible pronunciarnos sobre el citado término.

3. En relación a las alegaciones del consejero del Departamento de Derechos Sociales:

- Consideramos por un lado que la facultad otorgada a la Congregación Salesiana de resolver el contrato de compraventa de 2017 establecida en la cláusula segunda, hubiera conducido, de haberse ejercido a hacer vigente de nuevo el Protocolo de 2011 con el riesgo inherente al mismo y por otro en el caso de no ejercerse esta facultad en el contrato de compraventa de 2017 sigue acordándose un precio mínimo de 26.415.000 euros que se hubiera debido abonar en todo caso.

Pamplona, 23 de enero de 2019

La presidenta,

Asunción Olaechea Estanga

