

CONTRATACIÓN PRESTAMO PARA EJECUCION DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN DE VIVIENDA DEL CENTRO HISTORICO 2019 – 2021

Pamplona Centro Histórico-Iruña Biziberritzen S.A. fue creada en el año 2001, si bien no comienza su andadura hasta el año 2004, siguiendo una línea de trabajo acorde al objeto social reflejado en los estatutos, basado principalmente en la ejecución de actuaciones urbanísticas en los barrios centrales de la ciudad, Casco Antiguo y Ensanches.

PCH-IB SA es la encargada de desarrollar las previsiones del PEPRI del Casco Antiguo en las denominadas Zonas de Intervención Preferente, en un principio con la redacción y aprobación de los preceptivos Planes de Intervención Global (PIG), actuando directamente en el patrimonio edificado, generalmente de propiedad privada, en desarrollo del Plan de Vivienda del Casco Antiguo de Pamplona, aprobado por el Consejo de Administración de Pamplona Centro Histórico Iruña Biziberritzen S.A. con fecha 2 de Noviembre de 2005.

Las gestiones realizadas por PCH-IB para la consecución del citado Plan de Vivienda se concentran en aquellos ámbitos delimitados en los Proyectos de Intervención Global aprobados por el Ayuntamiento y Gobierno de Navarra en el año 2007 que conforman diferentes Propuestas de Actuación.

La acción continuada de PCH-IB en estos ámbitos ha permitido activar diferentes promociones (un total de 11) que cuentan con diferentes niveles de desarrollo. A continuación se detalla someramente la situación de cada una de ellas.

FIG-1

PA-5 C/CARMEN, 25 Promoción finalizada. - Viv entregadas

FIG-6

PA- 6 C/JOAQUIN JARAUTA 7-9-11- Adquisición de propiedades
13-15-17-19-21

PA-.1 C/ MAYOR 12-14 Adquisición de propiedades

FIG-7

PA3 ESLAVA26-28-30 -JARAUTA 58 Adquisición de propiedades – Proyecto redactado

PA4 DESCALZOS 33-35 Adquisición de propiedades – Proyecto redactado

PA5-DESCALZOS 23-25-27 Promoción finalizada. - Viv entregadas

PA-11 DESCALZOS 55-61 Adquisición de propiedades

PA-12 DESCALZOS 47-53 Promoción finalizada. - Viv entregadas

PA-13 DESCALZOS 24 Promoción finalizada. - Viv. entregadas

PA-14 DESCALZOS 42-48 Adquisición de propiedades

PR-1 JARAUTA 84-86 Adquisición de propiedades

El desarrollo de dichas Áreas, tiene un carácter absolutamente voluntario en el actual marco normativo, no disponiendo, ni esta empresa, ni la propia administración, otro recurso para poder conseguir la actuación conjunta y simultánea de cada propuesta que la propia gestión directa y específica con los propietarios afectados por la delimitación de las Áreas.

La gestión realizada por PCH-IB está basada en la obtención de acuerdos con los propietarios que permitan conseguir la totalidad de derechos para poder decidir la renovación conjunta de los edificios. La obtención de los acuerdos con los propietarios se basa, de modo genérico, en los siguientes criterios:

- Venta de la propiedad a PCH-IB según valores de tasación.
- Venta de la propiedad a PCH-IB resultando beneficiario de un realojo en viviendas VPO ubicada en zonas de nuevos desarrollos urbanísticos.
- Cesión de la propiedad a PCH-IB resultando beneficiario de una vivienda fruto de las promociones que desarrolla PCH-IB.
- Venta de la vivienda vinculada a un realojo en alquiler vitalicio en una vivienda propiedad de PCH-IB (modalidad destinada a personas de avanzada edad sin recursos económicos)

Una vez obtenidos, a través de los acuerdos antes citados, los derechos de propiedad total de la finca PCH asume las labores de promoción habituales mediante la contratación de proyectos, tramitación de licencias, contratación de obras de derribo y nueva ejecución, contratación de dirección de obras, seguros, adjudicación de viviendas, etc.

Las labores de promoción de cada una de estas actuaciones conllevan la necesidad de una inversión inicial (compra de viviendas, proyectos, licencias, propia ejecución de las obras) que hasta el momento se ha realizado mediante las aportaciones municipales previas a la propia promoción:

- La última aportación importante con objeto de ejecutar las obras se dio en el año 2013, destinada a la consecución de las obras del edificio descalzos 47-53
- En el año 2014 no se realizó aportación alguna para el plan de vivienda.
- La prevista en el 2015 alcanzó exclusivamente 100.000 euros destinados a la compra de una vivienda.
- Tampoco se ha realizado aportación alguna para los ejercicios 2016, 2017 y 2018
- No se prevén aportaciones para el 2019.

En este momento, la continuidad lógica del proceso de renovaciones de edificios que desarrolla el plan de vivienda se enfrenta a unas necesidades de actuación inmediatas que precisarán de la correspondiente financiación.

Estas acciones se resumen en las siguientes:

1. Ejecución de las obras de derribo y nueva construcción de edificios
 - a. Descalzos 33-35
 - b. Jarauta 58 Eslava 26
2. Adquisiciones de diferentes viviendas y locales
3. Contratación de proyectos de obras de aquellas promociones en las que se considere que se han alcanzado las cuotas de propiedad adecuadas

Estas acciones de una manera lógica pueden programarse y desarrollarse en un periodo aproximado de 3 años:

1.- INVERSIÓN EN OBRAS DE RENOVACION DE EDIFICIOS

PA-4 DESCALZOS 33-35 (7 viviendas y local comercial)

Los trabajos de redacción de proyectos y dirección de obras fueron adjudicados al estudio de arquitectura OM ARQ Oscar Mongay y Maite Marriezcurrera. El proyecto de ejecución de obras se encuentra redactado y dado que la empresa es la propietaria única de los dos edificios es posible iniciar en este momento los tramites de obtención de licencia y contratación de las obras

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 se realizarían las labores de tramitación de licencias y de adjudicación de las obras. Con lo cual las obras podrían ejecutarse entre los meses Agosto 2019 y Noviembre 2020

La previsión económica para ejecutar la totalidad de la promoción (Licencias, obra, asistencia técnica, seguros,,,,, hasta le entrega de la obra) alcanzará el importe de **1.527.522,06 €**.

La actuación resultará beneficiaria de la subvención previstas en el art 56 del DF 61/2013 sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda (60 % del módulo ponderado por m2 de superficie útil). En el caso que nos ocupa, la subvención asciende a 301.438,79 €, obteniéndose a la finalización de las obras y entrega de viviendas (1º trimestre de 2021)

También en el momento de la entrega de las viviendas (1º trimestre de 2021) se generarán los ingresos correspondientes a la venta de la promoción. En la medida que el modelo de promociones de PCH se destinan a realojos de los propietarios a cambio de su vivienda actual, se obtendrían unos ingresos líquidos de 140.436,98 euros, destinándose el resto del importe de las ventas a la obtención de viviendas en los edificios a derribar en un futuro

PA-3 JARAUTA 58 – ESLAVA 26 (12 viviendas y local comercial)

Los trabajos de redacción de proyectos y dirección de obras fueron adjudicados al estudio de arquitectura APEZTEL (Maite Apezteguia). El proyecto se encuentra finalizado y entregado

Debido a que el proyecto redactado desarrolla las obras mancomunando caja de escaleras y ascensores con la comunidad vecina, Jarauta 56, y que una vivienda todavía no es propiedad de PCH, con lo cual se hace necesario llegara acuerdo con su propietario antes del inicio de la actuación.

El calendario posible de la actuación se ajustaría a las siguientes etapas:

- Acuerdos con afectados: Enero 2019 - Mayo 2019
- Solicitud de licencia y contratación de obras: febrero 2019 – Septiembre 2019
- Ejecución de obras: Septiembre 2019 – Agosto 2021
- Entrega de viviendas : Septiembre 2021 - Enero 2022

Según las previsiones de los redactores del proyecto, el coste de la promoción alcanzará el importe de **1.889.691,54 €**

También la actuación resultará beneficiaria de la subvención previstas en el art 56 del DF 61/2013 sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda (60 % del módulo ponderado por m2 de superficie útil). En el caso que nos ocupa, la subvención asciende a **484.460,13** obteniéndose el ingreso su ingreso a la finalización de las obras (enero de 2022)

En esta promoción el momento de la entrega de las viviendas conllevaría la obtención de un importe líquido de 171.712.83 €, y la obtención de 12 viviendas en edificios destinados al derribo.

A continuación se expone el calendario valorado de las dos obras cuya solicitud de licencia y licitación podrían iniciarse en el próximo ejercicio

		2019	2020	2021	TOTAL
GASTOS DE PROMOCION	DESCALZOS 33-35	477.048,45	1.026.813,91	23.659,70	1.527.522,06
GASTOS DE PROMOCION	JARAUTA 58-ESLAVA 26	248.808,97	878.964,26	761.918,32	1.889.691,55
		725.857,42	1.905.778,17	785.578,02	3.417.213,61
		INVERSION	INVERSION	INVERSION	INVERSION
		2019	2020	2021	2019-2021

2.-INVERSION DESTINADA A ADQUISICIONES

Teniendo en cuenta la situación de la gestión de las diferentes promociones resulta necesario continuar adquiriendo diferentes propiedades en las promociones ya activadas.

Diferentes circunstancias refuerzan esta necesidad de comprar, viviendas en la medida que lo permitan las condiciones de financiación de la empresa:

- Las últimas aportaciones municipales importantes estuvieron destinadas principalmente a la ejecución de las obras en curso, sin llegar a los niveles de adquisiciones habituales en los primeros años de la actividad de la empresa.
- La ejecución de los realojos previstos en el plan ha permitido la obtención de numerosas viviendas, que sumadas a las compras directas por parte de PCH, nos lleva a la condición actual de propietarios de más de 90 viviendas y locales (algunas de ellas infraviviendas) en 18 edificios divididos en régimen de propiedad horizontal y compartiendo la copropiedad de elementos comunes con otros propietarios, generalmente particulares.
- En este momento es preciso adquirir 64 unidades (entre viviendas y locales) en las promociones que PCH tiene activadas. Algunas se obtendrán a cambio del ofrecimiento a los propietarios de pisos de realojo. El resto será necesario adquirir de manera directa, mediante la correspondiente compraventa.
- Para los actuales propietarios del resto de viviendas, visto que PCH va obteniendo propiedades en cada edificio, las expectativas de renovación resultan elevadas, más que probables, lo que supone una limitación a las inversiones precisas para una mejora de los edificios.

- La posibilidad de adquisición de viviendas por parte de la empresa, en este momento es elevada. Existen varias ofertas concretas de propietarios que han decidido vender directamente a la empresa en lugar de optar a cualquier tipo de realojo
- En resumen, es conveniente adquirir el mayor número de propiedades posible, que actualmente se encuentran en mercado, evitando la entrada de nuevos propietarios, y eliminando la problemática que habitualmente sufren propietarios únicos residentes en edificios casi vacíos.

Resulta difícil ordenar de manera lógica y fiable las prioridades de compra de las diferentes unidades, y habrá que admitir cambios en la programación de las mismas en función de las oportunidades de compra que vayan produciéndose dependiendo de las propias posibilidades de la empresa, y sobre todo de las circunstancias ocasionales de cada propietario.

Sin querer establecer unas necesidades de manera rígida e inamovible, teniendo en cuenta el nivel de desarrollo del propio Plan de vivienda, procede establecer el siguiente orden de prioridades a la hora de abordar las necesidades de compras de viviendas:

- De manera prioritaria Descalzos 55 al 61 y Descalzos 42 al 48, dado que son promociones en las que el nivel de propiedades de PCH –IB está muy avanzado, y por conocer el interés de los propietarios actuales, se prevé fácil la obtención de las viviendas que aún no son de la empresa,
- En segundo lugar, Jarauta 7-21, promoción que cuenta con un nivel de desarrollo inferior a las anteriores.
- Con menor necesidad Jarauta 84-86, debido al escaso índice de propiedad que ostentamos en la promoción

Siempre teniendo en cuenta que no es posible programar estas compras con exactitud, y que las que vayan a ejecutarse estarán sujetas a las oportunidades que ofrezcan los propietarios en cada momento, el siguiente cuadro proporciona información aproximada sobre las necesidades económicas que se darán en el periodo 2019-2021 para seguir con un ritmo adecuado de adquisición de suelo

	ADQUISICIONES 2019-2021
FIG 7:	
PR1 JARAUTA 84-86	0,00
PA11 DESCALZOS 55-61	357.520,50
PA14 DESCALZOS 42-48	448.125,22
FIG 6:	
PA6 JARAUTA 7-21	935.585,67
TOTAL	1.741.231,39

3.- INVERSION DESTINADA A REDACCION DE PROYECTOS

Simultáneamente a las posibles obras y adquisiciones de edificios, se hace necesario encargar la redacción de proyectos de obras de las promociones en las que la

empresa ha alcanzado una alta cuota de propiedad y pueda considerarse viable la ejecución de las obras.

El orden de contratación de los proyectos se ajustará al desarrollo del plan de viviendas y a las posibilidades de compras indicadas en el anterior apartado.

Así resulta difícil periodificar el gasto de la redacción de los proyectos. No obstante parece lógico admitir que en el periodo 2019-2021 se desarrollan las compras y obras descritas en los anteriores apartados será necesario redactar proyectos que posibiliten futuras actuaciones.

El coste de estos proyectos se estima en **196.800, 00 euros**

4 .- CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES 2019-2021

La continuación del proceso lógico de las dos promociones en las que ya tenemos redactado el proyecto supone necesariamente abordar la obtención de licencia y licitación de obras de las promociones Descalzos 33-35 y Jarauta 58-Eslava 26.

El periodo de ejecución de las dos obras, alcanzará un plazo aproximado de 3 años en los que será necesario asumir compromisos de compras de viviendas y de redacción de proyectos para futuras promociones.

Cabe reseñar que la finalización de cada promoción conlleva la obtención por parte de PCH-IB de distintas propiedades (19 viviendas para su posterior derribo) que garantizarán la gestión de propiedades para iniciar una nueva promoción. Por otro lado, se obtienen también los locales comerciales resultantes de cada promoción.

		2019	2020	2021	TOTAL
GASTOS DE PROMOCION	DESCALZOS 33-35	477.048,45	1.026.813,91	23.659,70	1.527.522,06
GASTOS DE PROMOCION	JARAUTA 58-ESLAVA 26	248.808,97	878.964,26	761.918,32	1.889.691,55
ADQUISICIONES Y PROYECTOS	Resto de promociones	646.010,46	646.010,46	646.010,46	1.938.031,39
		1.371.867,88	2.551.788,63	1.431.588,48	5.355.245,00
		INVERSION	INVERSION	INVERSION	INVERSION
		2019	2020	2021	2019-2021

También la finalización de las obras conlleva la existencia de ingresos para la empresa originados por la entrega de la vivienda y el cobro de la subvención que el Gobierno de Navarra dispone para estas promociones. Se prevé que se ajusten al siguiente cuadro

		2019	2020	2021	2022	TOTAL
INGRESOS POR VENTAS	DESCALZOS 33-35	0,00	0,00	140.436,98	0,00	140.436,98
SUBVENCION GOB. NAVARRA	DESCALZOS 33-35	0,00	0,00	301.438,79	0,00	301.438,79
INGRESOS POR VENTAS	JARAUTA 58-ESLAVA 26	0,00	0,00	0,00	171.712,83	171.712,83
SUBVENCION GOB. NAVARRA	JARAUTA 58-ESLAVA 26	0,00	0,00	0,00	484.460,13	484.460,13
		0,00	0,00	441.875,77	656.172,96	1.098.048,73
				INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS
		2019	2020	2021	2022	TOTAL

5 .- FINANCIACION DE LAS ACTUACIONES MEDIANTE PRESTAMO

Teniendo en cuenta la información proporcionada por el Área de Economía Local Sostenible la situación económica del Ayuntamiento posibilita el endeudamiento de Pamplona Centro Histórico SA, como parte del Sector Público Local del propio Ayuntamiento

De esta manera, la financiación necesaria para el desarrollo del plan de vivienda pretende obtenerse mediante la contratación del correspondiente préstamo bancario que garantice la posibilidad de ejecutar un desarrollo lógico del plan de vivienda en el periodo 2019-2021, ajustado al programa indicado en el presente informe.

Dicho préstamo evitará la necesidad de realizar aportaciones municipales antes del inicio de cada una de las promociones. En cualquier caso, el Ayuntamiento, deberá realizar las aportaciones anuales correspondientes para que la empresa pueda atender las cuotas del préstamo durante el periodo de vida de este.

En un inicial sondeo de mercado con las entidades bancarias con las que habitualmente trabaja la empresa (Caixabank y Caja Rural de Navarra) sería posible iniciar un proceso de contratación de préstamo en determinadas condiciones que, en resumen, son las siguientes:

- El importe total del préstamo a contratar ascenderá a **5.400.000,00 euros**
- Periodo de disposición de la totalidad del préstamo de 3 años,
- Periodo de carencia de amortización de 3 años, durante el cual las cantidades dispuestas por la empresa generarán los correspondientes intereses.
- Periodo de duración total del préstamo de 10 años, incluyendo los tres años del periodo de disposición
- Tipo de interés variable
- Periodo de liquidaciones semestral
- Avalado por el Ayuntamiento de Pamplona

Se ha redactado un pliego de condiciones que regulará las condiciones de tramitación del futuro préstamo, y que se utilizará para solicitar oferta de manera ordenada a las posibles entidades bancarias interesadas.

Aun cuando a los contratos de préstamo no resulta de aplicación la Ley de Contratos vigente, el proceso de contratación se realizará en las debidas condiciones de publicidad, libertad de

acceso e igualdad en el trato de los participantes, mediante la publicación del citado pliego de condiciones en el Portal de Contratación de Navarra.

Una vez analizadas las ofertas y realizada la propuesta de adjudicación del contrato de préstamo, tanto la empresa (a través de la Junta General de Accionistas) como el Ayuntamiento (a través del correspondiente acuerdo de Pleno), deberán adoptar los acuerdos oportunos para materializar la contratación.

Alberto Calvo Azagra

gerente