



# CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

## DIARIO DE SESIONES

---

Año 2009

VII LEGISLATURA

Núm. 314

---

### COMISIÓN DE ECONOMÍA, EMPLEO, INDUSTRIA Y COMERCIO

**PRESIDENTA: Doña Rosa Isabel Cuesta Cófreces**

**Sesión celebrada el día 31 de marzo de 2009, en Valladolid**

---

---

#### ORDEN DEL DÍA:

1. Comparecencia de la Excm. Sra. Viceconsejera de Economía, SC 150-I, a solicitud Grupo Parlamentario Popular, para informar a la Comisión sobre:
    - Cuestiones relacionadas con el edificio destinado a dependencias de la Consejería en Arroyo de la Encomienda.
- 
- 

#### SUMARIO

	<u>Págs.</u>		<u>Págs.</u>
Se inicia la sesión a las diecisiete horas cinco minutos.	6074	<b>Primer punto del Orden del Día. SC 150.</b>	
La Presidenta, Sra. Cuesta Cófreces, abre la sesión.	6074	El Secretario, Sr. Nieto Bello, da lectura al primer punto del Orden del Día.	6074
Intervención del Procurador Sr. Sánchez Estévez (Grupo Socialista) para comunicar las sustituciones.	6074	Intervención, en nombre de la Junta, de la Sra. Hernández Muñoz, Viceconsejera de Economía, para informar a la Comisión.	6074
Intervención del Sr. De la Hoz Quintano (Grupo Popular) para comunicar las sustituciones.	6074		

La Presidenta, Sra. Cuesta Cófreces, suspende la sesión.	6080	En turno de réplica, interviene el Procurador Sr. Alonso Díez (Grupo Socialista).	6091
Se suspende la sesión durante unos minutos.	6080	En turno de réplica, interviene la Sra. Hernández Muñoz, Viceconsejera de Economía.	6092
La Presidenta, Sra. Cuesta Cófreces, reanuda la sesión y abre un turno para la formulación de preguntas u observaciones por parte de los Portavoces de los Grupos Parlamentarios.	6080	La Presidenta, Sra. Cuesta Cófreces, abre un turno para la formulación de preguntas u observaciones por parte de los Procuradores que no han intervenido en el debate.	6095
En turno de Portavoces, interviene el Procurador Sr. De la Hoz Quintano (Grupo Popular).	6080	En turno de preguntas, interviene el Procurador Sr. Fernández Suárez (Grupo Socialista).	6095
En turno de Portavoces, interviene el Procurador Sr. Alonso Díez (Grupo Socialista).	6082	Intervención de la Sra. Hernández Muñoz, Viceconsejera de Economía, para contestar a las cuestiones planteadas.	6095
Intervención de la Sra. Hernández Muñoz, Viceconsejera de Economía, para contestar a las cuestiones planteadas.	6084	La Presidenta, Sra. Cuesta Cófreces, levanta la sesión.	6095
En turno de réplica, interviene el Procurador Sr. De la Hoz Quintano (Grupo Popular).	6090	Se levanta la sesión a las diecinueve horas cinco minutos.	6095

[Se inicia la sesión a las diecisiete horas cinco minutos].

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Buenas tardes a todos, Señorías. Va a dar comienzo la sesión de la Comisión de Economía, Empleo, Industria y Comercio. Agradezco, en nombre de todos, la presencia en la tarde de hoy en Sede Parlamentaria de la Viceconsejera de Economía y del Secretario General también, pero, en este caso, de la Viceconsejera, para dar respuesta a una de las comparecencias solicitadas por el Grupo Parlamentario Popular.

Antes de iniciar esta comparecencia, algunos... ¿los dos Grupos Parlamentarios desean comunicar sustituciones a la Presidencia? ¿Por parte del Grupo Parlamentario Socialista, su Portavoz, don José Miguel Sánchez Estévez?

EL SEÑOR SÁNCHEZ ESTÉVEZ: Gracias. Buenas tardes, señora Presidenta, señora Viceconsejera y Señorías. Don Jorge Félix Alonso sustituye, en el Grupo Parlamentario Socialista, a don Manuel Fuentes López.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): ¿Por parte del Grupo Parlamentario Popular, su Portavoz, don Raúl de la Hoz?

EL SEÑOR DE LA HOZ QUINTANO: Gracias, Presidenta. Buenas tardes. En el Grupo Popular, Josefa García sustituye a Juan Dúo y Ana Rosa Sopeña a Francisco Javier Iglesias.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Gracias, Señoría. Por el señor Secretario se va a dar lectura al primer y único punto del Orden del Día.

#### SC 150

EL SECRETARIO (SEÑOR NIETO BELLO): Gracias, señora Presidenta. Buenas tardes, Señorías. Primer punto del Orden del Día: "**Comparecencia de la Excelentísima señora Viceconsejera de Economía, 150-I, a**

**solicitud del Grupo Popular, para informar a la Comisión sobre cuestiones relacionadas con el edificio destinado a dependencias de la Consejería en Arroyo de la Encomienda".**

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Bien, pues tiene la palabra la Excelentísima señora Viceconsejera de Economía, doña Begoña Hernández.

LA VICECONSEJERA DE ECONOMÍA (SEÑORA HERNÁNDEZ MUÑOZ): Muchas gracias, Presidenta. Buenas tardes, Señorías. Comparezco como Viceconsejera de Economía y Presidenta de la Sociedad ADE Parques Tecnológicos y Empresariales para explicar a todas Sus Señorías detalladamente las cuestiones derivadas de las gestiones con el edificio destinado a dar cabida a las distintas instituciones y dependencias del área económica de la Consejería de Economía y Empleo en Arroyo de la Encomienda, en calle Ramón y Cajal, 49, a solicitud del Grupo Parlamentario Popular, y una vez concluidas las gestiones realizadas con la propiedad que van a permitir la compra del edificio.

Para ello, estructuraré mi intervención en los siguientes puntos: en primer lugar, la necesidad de la búsqueda de esa ubicación común; en segundo lugar, las actuaciones realizadas por la Agencia de Inversiones y Servicios a tal fin; las actuaciones realizadas por la Sociedad ADE Parques Tecnológicos y Empresariales con posterioridad; la descripción del edificio y la negociación de la opción de compra, en cuarto lugar; la compra del edificio como punto quinto; el análisis financiero de la operación; la comunicación con los empleados públicos; y un capítulo de conclusiones.

En relación a la necesidad de la búsqueda de una ubicación común, como conocen Sus Señorías, el área económica de la Consejería de Economía y Empleo está

estructurada en torno a la Viceconsejería de Economía, a la que están adscritos en la actualidad catorce centros administrativos entre direcciones generales, entes públicos y empresas públicas y participadas, a saber: la Dirección General de Economía, Asuntos Europeos y Política Financiera, que está sita en la calle Jesús Rivero Meneses, en el edificio que compartimos con la Consejería de Hacienda; la Dirección General de Industria, en la misma localización; la Dirección General de Energía y Minas, en la calle Reyes Católicos, número 11, en León; la Dirección General de Comercio, en la Plaza España, número 13, Valladolid; ADE Inversiones y Servicios, calle Duque de la Victoria, 23, Valladolid, ocupando además este ente otra serie de oficinas en edificios en la misma calle, así como en las antiguas oficinas de Iberaval en la calle Claudio Moyano; ADEuropa, en la calle Recondo, en Valladolid; ADE Internacional EXCAL, en la misma dirección, en la calle Perú de esta localidad; ADE Capital Sodical, localizado en la calle Doctrinos, número 6, en Valladolid; Iberaval, calle de la Estación, número 13; Eren, Reyes Católicos, en León; ADE Parques Tecnológicos y Empresariales, Gesturcal, situada en la calle Constitución, número 8; SIEMCALSA situado en la calle Incas, número 5, en Valladolid; CEICAL, en el Parque Tecnológico de Boecillo; y ADE Financiación, sita en la calle San Lorenzo, número 24.

De todos estos centros solamente tres Direcciones Generales y tres sociedades participadas, SODICAL, Iberaval y CEICAL, ocupan espacios propiedad de estas empresas participadas por ADE Inversiones y Servicios, estando el resto ocupando los espacios públicos en régimen de alquiler en ocho mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados, con un gasto público asociado a los mismos de 2.176.000 euros anuales, datos del dos mil nueve, en lo que se recogen los gastos de arrendamiento y los gastos en que se pueden reducir o suprimir con el reagrupamiento.

Para evitar los costes de funcionamiento que tal dispersión administrativa produce, facilitar la coordinación interna y mejorar en la prestación de los servicios que estos entes prestan a los ciudadanos, fundamentalmente empresas, pymes y autónomos, se procedió a la búsqueda de una ubicación conjunta que solucionara estas necesidades, evitara la provisionalidad que la ocupación en régimen de arrendamiento produce y, sobre todo, que permitiera aprovechar las sinergias del trabajo de los diferentes entes, así como el ahorro de costes en servicios comunes que la ubicación en un mismo inmueble, evidentemente, produciría.

Con el objeto de profundizar en la toma de esta decisión se encargó un estudio de viabilidad para la reagrupación de oficinas y servicios de la Consejería de Economía y Empleo, de cuyas conclusiones se pueden extraer que el reagrupamiento ofrecería como ventajas,

por un lado, una serie de ventajas que podemos denominar tangibles, entre las cuales me permito señalar que los costes de implantación en un edificio único son menores que los costes de reforma de sedes actuales o de ampliación en las mismas; que los costes de explotación en un edificio único se reducen por economías de escala; que el abandono de las actuales sedes no es oneroso, pues no existe, por contrato, obligación de reposición a origen; o que los alquileres en un edificio único se reducen al tener una mayor capacidad de negociación.

Entre las intangibles se podrían destacar que se fortalece la imagen corporativa; se mejoran las condiciones de trabajo al disponer de más espacios comunes, de reunión y áreas de valor añadido; se reducen los tiempos muertos por desplazamiento y mejora la comunicación interdepartamental; se permite la introducción de nuevas fórmulas de trabajo y de nuevas tecnologías; se favorece la conciliación de la vida laboral y familiar; se agilizan las respuestas a las demandas de los ciudadanos, empresas y pymes fundamentalmente; se simplifican los métodos y procesos de trabajo; se mejora el clima laboral; y se facilitan nuevos servicios tecnológicos y espacio y soporte de la actividad empresarial.

Parecía pues, ante estas conclusiones, que era evidente que la reagrupación tiene ventajas indudables y ciertas.

En cuanto a las gestiones que se realizaron para la localización de una ubicación común, a través de la Agencia de Inversiones y Servicios, motivados por las ventajas que indudablemente ofrecía esta ubicación conjunta, como he señalado, a lo largo del año dos mil cinco iniciamos los contactos con las diferentes empresas del sector que pudieran tener espacios o solares en Valladolid que permitieran en un plazo corto poder dar solución a las necesidades, no encontrando, durante meses de búsqueda, ningún espacio apto para ello. También se mantuvieron contactos con las Entidades Locales de Valladolid, Ayuntamiento y Diputación, para una posible cesión de espacio o solar público que permitiera una solución adecuada a la dispersión, ofreciendo la Diputación, en estos contactos, la posible ubicación en el plan parcial Villa del Prado de una parcela con una edificabilidad próxima a los diez mil metros cuadrados, que no pudo cederse a la Agencia de Inversiones y Servicios al no facilitar el Ayuntamiento de la capital el cambio de la cláusula del convenio de cesión de esa parcela a la Diputación para que esta, a su vez, pudiera cederla a la Agencia de Inversiones y Servicios.

Por ello, ante la imposibilidad de localizar de manera directa de... una ubicación de forma habitual utilizada para el alquiler de espacios administrativos, la Agencia de Inversiones y Servicios decidió, en el mes de diciem-

bre de dos mil cinco, licitar un contrato de arrendamiento con opción de compra, con el fin de localizar un edificio de diez mil metros cuadrados para oficinas en las que instalar la Agencia de Inversiones y Servicios y su grupo de empresas. El pliego de condiciones de este concurso público recogía que el contrato de arrendamiento tendría un plazo de duración de quince años, prorrogables a petición del arrendatario, con la posibilidad de una opción de compra que se realizaría al finalizar el período de esos quince años, debiéndose comunicar al arrendatario con una antelación de al menos de tres meses. La renta máxima anual del arrendamiento con opción de compra no podría superar el precio medio fijado en tasación, realizado por una sociedad de tasación homologada inscrita en el Banco de España, teniendo en cuenta la singularidad y la memoria de calidades de edificios de características similares.

Y para el caso de que se ejercitara la opción de compra, el precio de la futura compraventa vendría determinado en la oferta que se aceptara al licitador que resultara adjudicatario del arrendamiento, con la actualización del IPC y la corrección a la baja de un 2% en concepto de depreciación, excluido el valor del suelo, previéndose que el precio de esa futura compraventa en ningún caso superara el precio medio fijado en tasación realizada por sociedad de tasación homologada inscrita en el Banco de España, teniendo en cuenta la singularidad y la memoria de calidades de edificios de características similares.

Tras la publicación en el BOCyL y en los correspondientes periódicos de esta licitación y finado... y finalizado el plazo de presentación de ofertas, se presentó solo una por parte de la empresa Urban Proyectoa PM3, S.L., empresa englobada en el Grupo Parqueolid, que, como ustedes conocen, se trata de una empresa familiar afincada en Valladolid y dedicada a la promoción, construcción y venta en el sector inmobiliario. La oferta que presenta la empresa es de diez mil metros cuadrados de oficinas, a 20,69 euros/metro cuadrado, precio en el que se engloban las ciento sesenta plazas de garaje y los seiscientos metros de archivos; y un precio de venta de la opción de compra de esos diez mil metros cuadrados de oficinas, en el caso de ejercitarse, de 34.900.000 euros, por ser este un precio de mercado según la oferta presentada. En el precio de alquiler de los 20,69 euros se recogían, como he indicado, los metros cuadrados de archivos y plazas de garaje, por lo que el metro cuadrado de oficinas resultaba en la oferta, según presentó la empresa, a 18,97 euros/metro cuadrado.

Tras seis reuniones, en mayo de dos mil seis, la Mesa de Contratación designada al efecto por la Agencia de Inversiones y Servicios, en la que se analizaron los diferentes aspectos de la oferta presentada, realizó una propuesta de adjudicación condicionada, que decía así

-y leo textualmente-: "La Mesa de Contratación encuentra una dificultad de valorar la oferta de la empresa licitadora, al no encontrarse el edificio construido y dada la singularidad del mismo. Por ello, propone elevar propuesta de adjudicación del expediente de contratación a la única empresa presentada, Urban Proyectoa MP3, S.L., ascendiendo el importe a 2.880.000 euros, iva incluido, y el precio de la futura compraventa, para el caso de ejercer el derecho de opción de compra, a 34.900.000 euros para los diez mil metros cuadrados, condicionada dicha adjudicación a que en el momento de la entrega del edificio se realice un nuevo informe de tasación valorando el edificio construido y la singularidad del mismo", quedando dicha condición resolutoria reflejada en el contrato correspondiente en los siguientes términos: "Previo a la entrega, en condiciones de leal y pacífica posesión del edificio, momento de entrada en vigor del contrato, deberá justificarse el precio del edificio mediante tasación realizada por una sociedad de tasación homologada inscrita en el registro oficial del Banco de España, y teniendo en cuenta la singularidad y la memoria de calidades de edificios de características similares". Entrecorillado, y, por lo tanto, textual.

La Mesa fundamentó esta propuesta en la dificultad de llegar a una valoración no tanto del importe de la renta como del posible valor de compra del edificio, teniendo en cuenta la singularidad de este y por tratarse de un proyecto y no de una obra concluida. De acuerdo con dicha propuesta, la Agencia de Inversiones y Servicios acepta la misma condicionada a que se realice un informe de valoración del edificio como condición resolutoria, aprueba el gasto y otorga contrato a favor de Urban en ese mismo mes de mayo de dos mil seis.

A finales de este mes, la empresa Urban Proyectoa presenta escrito en el que manifiesta que dicha condición resolutoria impuesta por la Agencia contraviene lo especificado en los pliegos que rigen la contratación, y, por lo tanto, no acepta la adjudicación en dichos términos por la dificultad de aplicar la oferta a las condiciones del mismo, así como por la imposibilidad de cumplir con los plazos fijados en el pliego, dado el tiempo que transcurrió entre la licitación y la adjudicación. La empresa justificó, y leo también textualmente, la siguiente nota: "Examinado el pliego de condiciones por el que se regía el concurso público, se ha comprobado que en el mismo no se incluye ni la posibilidad de la adjudicación condicionada ni la condición resolutoria propuesta por la Mesa, por lo que, según la empresa, además de vulnerar las normas por las que debía regirse el concurso en su pliego de condiciones técnicas, hace imposible a esta parte la ejecución de la construcción del edificio, pues, entre otras circunstancias, impide la obtención de la financiación para la ejecución de la obra". Este escrito sometido al informe de la Asesoría Jurídica de la Agencia, que concluye que, a pesar de que el contrato de alquiler con opción de compra no se llegó a formalizar, este escrito en el que no se

aceptan las condiciones de adjudicación puede dar lugar a la resolución de mutuo acuerdo entre las partes, lo que se produce por acuerdo, en ese sentido, el treinta de junio de dos mil seis, archivándose el expediente el tres de julio de ese mismo año.

Por lo tanto, en el contexto de la Agencia de Inversiones y Servicios no llegó a haber contrato de arrendamiento con opción de compra al no poder formalizarse el mismo por la no aceptación de la empresa adjudicataria de las condiciones resolutorias propuestas por la Mesa.

En el ámbito de Parques Tecnológicos y Empresariales -y enlace con el punto tercero de la intervención-, no habiéndose podido llegar a esta formalización del contrato con la Agencia de Inversiones y Servicios, y subsistiendo en ese momento la necesidad de búsqueda de una ubicación -que en aquel momento no existía en Valladolid y posiblemente en la actualidad, al margen del edificio comentado, tampoco-, y ante las ventajas que la reagrupación ofrecía para empresas y para la propia Consejería, se planteó la posibilidad de realizar una operación de alquiler, sin negociar a priori una opción de compra por las razones que a continuación expondré, desde la empresa pública Gesturcal.

Conocida la decisión de esta empresa de realizar su proyecto en Arroyo de la Encomienda -me refiero a Urban Proyecta- al margen de si era objeto de alquiler o no por la Administración, y puesto que la dificultad de la Mesa de Contratación de ADE Inversiones y Servicios se centró en la valoración de la opción de compra, no así en el precio de alquiler, se procedió a examinar la posible operación de un contrato de alquiler, dejando para un posterior momento la negociación y determinación de la opción de compra, ya que el edificio estaba en fase de construcción.

Se valoró la conveniencia de que ese contrato se realizara por Gesturcal... Gesturcal en lugar de la Agencia de Inversiones y Servicios -empresa aquella participada en más de un 99% por esta-, por los siguientes motivos: en primer lugar, por la mayor experiencia de los técnicos de la empresa en relación con los de la Agencia en la definición y ejecución de proyectos constructivos; en segundo lugar, por la posibilidad de utilizar una empresa en beneficios como es Gesturcal, y que opera como sociedad anónima en el mercado, para abaratar sensiblemente los costes de una operación de alquiler o compra de un inmueble al ser esta una sociedad que no se financia con fondos públicos, y permitir, por tanto, un tratamiento también fiscal de la operación más beneficioso; en tercer lugar, por la conveniencia de integrar la gestión de este edificio junto con la del resto de edificios de que dispone la Sociedad, provenientes de la fusión con la Sociedad Parques Tecnológicos de Castilla y León y de las futuras áreas tecnológicas, en una gestión unificada que permitiera homogeneizar los

servicios que se prestan a los empresarios desde los mismos. No siendo necesario sacar una nueva licitación desde esta Sociedad, puesto que era conocido por ella el proyecto que había presentado a la Agencia de Inversiones y Servicios, por ser la práctica además habitual, y por no existir proyectos de estas características, y ante las dificultades que sus técnicos observaron -sé que llegaron a proponer la citada condición resolutoria-, se prosiguió con esta gestión. La ubicación del inmueble siguió siendo considerada la más adecuada por estar en un lugar de fácil acceso para las empresas de Castilla y León, no solamente de Valladolid, y permitir en el futuro edificio ubicar los organismos siguientes actualmente dispersos.

Así, el diecinueve de julio de dos mil seis se firma contrato de arrendamiento, diez mil metros cuadrados, al precio de 20,69 euros/metro cuadrado, en el que se incluyeron igualmente los metros cuadrados de archivos y plazas de garaje, por parte del Consejero Delegado de Gesturcal, y tras haber sido examinada la operación en su Consejo de Administración el siete de julio de ese año, y a la vista de la tasación realizada de nuevo en este momento por la empresa SIVASA, en la que se fija como precio de mercado para el arrendamiento como operativa de mercado en 24 euros/metro cuadrado, dada la calidad de los servicios que ofrecía el edificio analizado.

Permítanme aquí señalar que en la determinación del precio del metro cuadrado de la oficina, que era de 18,79 euros, se tuvieron en cuenta la oferta presentada por la empresa, por supuesto, pero también el análisis comparado de otras dependencias alquiladas por esta Consejería, que rondaban esa misma cifra, si bien no es lo mismo alquilar oficinas quedando el resto de dependencias comunes para uso y mantenimiento de todos los ocupantes del edificio que alquilar un edificio entero como, a la postre, se pretendió con este edificio, donde los costes se redujeron ostensiblemente. Este contrato se suscribe sin la opción de compra para obviar las dificultades que la Mesa de Contratación de la Agencia había tenido en su valoración, dando continuidad así a su planteamiento, si bien se advierte a la parte arrendadora que tan pronto como el edificio esté construido, y antes de su entrega, se procederá a negociar una opción de compra a precios de mercado, acreditando, con la correspondiente tasación oficial hecha por entidad homologada del Banco de España, este precio.

Por ello, la empresa pone de manifiesto, mediante escrito de julio de dos mil seis, su disposición a negociar esta opción de compra, solicitando asimismo que se adjunte al contrato de arrendamiento.

Posteriormente, y tras la consulta pertinente a la Consejería de Hacienda, y con el fin de facilitar la distribución de los espacios administrativos de la Junta, se toma la decisión de trasladar a ese futuro edificio no

solamente la Agencia de Inversiones y Servicios con su grupo de empresas, sino también aquellas Direcciones Generales y entes públicos que por tener atribuidas competencias en materia de ordenación y promoción de diferentes sectores productivos se considera conveniente su ubicación en el mismo lugar, y serían la Dirección General de Industria, el Servicio de Energía de la Dirección General... de la Dirección General de Energía y Minas, la Dirección General de Comercio y la Dirección General de Economía y Social, así como otros entes de la Junta de Castilla y León dependientes de otros departamentos, como las empresas públicas de inversión, para lo que se procede a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con la empresa en siete mil seiscientos quince metros cuadrados más, con las mismas características del anterior contrato y con las mismas posibilidades de negociar la opción de compra antes de la entrega, con lo que se agotaban los metros disponibles del citado edificio.

Es en ese momento cuando se pueden realmente comparar los costes del alquiler metro cuadrado de este edificio, comparados con otros ocupados por las dependencias de la Consejería. Para el caso del edificio del que estamos hablando, estaríamos hablando de un precio final, para esos treinta y cinco mil metros cuadrados que dispone el edificio, de 10,38 euros/metro cuadrado, que es comparable al edificio de la Agencia de Inversiones y Servicios, que está en estos momentos a 9,57 euros/metro cuadrado, alquiler que se produjo en el año noventa y cinco; el edificio del Ecycl, en 14,36 euros/metro cuadrado, como referencias.

Para poder realizar estas actuaciones se publica, el trece de noviembre de dos mil siete, la delegación de competencias en el Consejero de Economía y Empleo de las atribuciones de la Consejería de Hacienda en materia de arrendamientos de inmuebles, a los efectos de facilitar el arrendamiento de un inmueble que sirviera de sede a estos centros directivos, procediéndose, el cuatro de diciembre, mediante resolución de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, a delegar en el Secretario General de la Consejería de Economía y Empleo la tramitación del expediente administrativo correspondiente.

Descripción del edificio y negociación de la opción de compra. Avanzando hacia la terminación del edificio, en el mes de noviembre del pasado ejercicio el Consejo de Administración de Gesturcal decide hacer uso de la facultad que Urban Proyecta otorgó en el mes de julio de dos mil seis ofreciendo la negociación de una opción de compra del edificio singular de oficinas, sito en la calle Ramón y Cajal, en Arroyo de la Encomienda, y cuyas características principales son esos treinta y cinco mil ciento once metros cuadrados construidos, que se reparten en diecisiete mil seiscientos quince metros cuadrados de oficinas, doce mil cuatrocientos sesenta y dos de garajes, mil cincuenta y siete de archivos, mil cuatrocientos

setenta y siete de terrazas y dos mil quinientos de instalaciones, de casetones de instalaciones.

Para ello dirige escrito a la empresa promotora en el que se señala que, ante lo avanzado de su estado constructivo y antes de proceder a la entrega del edificio, se solicita el inicio de conversaciones con el fin de poder formalizar la opción de compra sobre el mismo antes de la entrega del edificio, en la que, además del precio y plazos para el ejercicio de la misma, deberían negociarse la imputación de parte de la renta al valor final de la opción. Durante el proceso de negociación de la opción de compra y ante la posibilidad de negociar directamente la compra sin mediar alquiler alguno, teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario, se inician las conversaciones oportunas a tal fin.

Y entraríamos en lo que es el apartado quinto que explicaba al principio, de lo que sería la compra del edificio. Estando Gesturcal, por lo tanto, interesada en la compra, y ante la dificultad de determinar un precio de mercado justo en el inmueble, en el que no se quiere que se valoren los contratos de alquiler dentro del precio de compra, y teniendo en cuenta las diferentes tasaciones que desde febrero de dos mil seis han ido realizándose para sustanciar las diferentes decisiones de alquiler con opción de compra y la posterior venta, el Consejo de Administración de Gesturcal, en su reunión de veinticuatro de febrero de dos mil nueve, decide encargar un informe de valoración a la sociedad Inmoseguros Tasaciones, S.A., teniendo en cuenta todo el proceso así como un informe de las actuaciones que hasta la fecha se habían producido en relación con este inmueble. Esta sociedad está integrada dentro del grupo Inverseguros, siendo una sociedad de prestigio que opera a nivel nacional y especializada en la valoración de activos.

El dieciocho de marzo Inmoseguros Tasaciones, S.A., hace entrega de dos informes a Gesturcal, recogiendo su tasación del edificio un valor de 52.155.000 euros, supuesto libre de inquilinos. Añade en este informe que, si se quiere buscar un valor justo para la compraventa de este edificio, no se pueden olvidar que los contratos de arrendamiento de diecinueve de julio de dos mil seis y veinte de febrero de dos mil ocho, que no se tienen en cuenta a efectos de esa valoración, sí que han condicionado la construcción del edificio, su calidad y los servicios, obligando a la empresa promotora a incurrir, seguramente, en unos costes superiores a los normales para mejorar su calidad. Sigue señalando que, si nos trasladáramos al ejercicio dos mil seis, no es arriesgado pensar que una cifra superior a los 52.155.000 euros fuera una cantidad más justa para la compra de un edificio de estas calidades. Por otra parte, señala que se trata de un edificio hecho a medida de las necesidades del usuario.

Este valor de mercado actual ya era contemplado en la tasación que se hizo por ADE Inversiones y Servicios

por Tinsa en abril de dos mil seis, en las que utilizaba unas repercusiones de mercado, supuesto libre de inquilinos, de 58.062.000 euros, y por Euroval, en su tasación de enero de dos mil nueve que da unos valores de mercado, sin tener en cuenta los contratos de alquiler, de 57.568.590 euros.

Por todo ello, concluye, considera adecuado proceder a la compra del inmueble a un precio de 52.155.000 euros, de acuerdo con su tasación, siendo para Gesturcal una operación financiera mucho mejor que la del arrendamiento con opción de compra y debiendo, en su caso, proceder a anular de mutuo acuerdo los contratos de arrendamiento.

En base a estos dos informes de la sociedad Inmoseguros, el Consejo de Administración de Gesturcal, en su reunión de veinticinco de marzo de dos mil nueve, decide la compra del edificio, comprobada la disponibilidad de las empresas a venderlo al precio... de la empresa, perdón, a venderlo al precio de 52.155.000 euros, por considerarlo un precio de mercado, acreditando no solo en este informe de valoración, sino también en las tasaciones anteriores del edificio, que posee unas calidades constructivas y de terminación óptimas y de alta calidad, sin haberse tenido en cuenta para la determinación de este precio cualquier clase de gastos financieros, de comercialización o de los contratos de alquiler suscritos.

Permítanme abordar el análisis financiero, brevemente, de esta operación. Como ya les he comentado, los gastos en los que actualmente incurrimos suponen al año, para los ocho mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados que disponemos en diferentes sedes en régimen de alquiler, un coste aproximado de 2.176.946 euros, datos de este presente año. Algunos de estos gastos provienen de contratos de arrendamiento del año noventa y seis, como es el caso de la sede de la Agencia de Inversiones y Servicios, en Duque de la Victoria. Si tenemos en cuenta que los gastos financieros y la amortización son gastos deducibles para Gesturcal en un 30%, al ser una empresa en beneficios, y sumados estos a los gastos de alquiler en que incurrimos en la actualidad, supondría que la operación financiera a veinte años daría un ahorro de 12.512.576 euros en el total global de la operación, que habría que detrar al precio de compra en términos de coste para la empresa Gesturcal, sin olvidarnos que los costes de alquiler actuales que se financian con cargo al erario público dejarían de pagarse.

La comunicación con los empleados públicos. Todo este proceso de negociación con la empresa y de definición de las unidades administrativas y entes a trasladar ha contado con una comunicación permanente a los empleados públicos. De este proceso de traslado, de su necesidad y ventajas se ha informado en un primer momento a los agentes económicos y sociales, UGT, Comisiones y CECALE, ya que afectaba a alguna de las entidades que

han surgido fruto del diálogo social, como la Agencia de Inversiones y Servicios o ADE Financiación.

Posteriormente se informó a los representantes sindicales con participación en los diferentes órganos tanto de la Administración General como Institucional, habiéndose negociado un acuerdo marco entre la Consejería de Economía y Empleo y las centrales sindicales más representativas para fijar los criterios que han de regir el traslado de esos empleados públicos al nuevo edificio, estando la negociación en sus últimos pasos afectando a servicios como el transporte, el servicio de guardería, cafetería, teletrabajo, espacios de *office* o el trabajo en equipo.

Hasta aquí, la exposición de las actuaciones que la Junta de Castilla y León, a través de sus organismos competentes, ha venido desarrollando en relación con la adquisición de este edificio. Permítanme simplemente algunas consideraciones, Señorías, para concluir, a modo de resumen.

Se trata, en primer lugar, de actuaciones que en todo momento se han ajustado a la legalidad vigente y que han estado siempre refrendadas, en cuanto a la determinación del precio del alquiler, opción de compra y compra, por tasaciones oficiales de mercado, efectuadas por entidades acreditadas, inscritas en el Banco de España, como no podría ser de otra forma.

En segundo lugar, que en la valoración final del precio del edificio no se han tenido en cuenta los contratos de arrendamiento suscritos, con lo que difícilmente se puede decir que desde la Administración se haya actuado para elevar el precio final de mercado.

Que el no haber cerrado la opción de compra con su precio, plazos e imputaciones ha supuesto una ventaja para la Administración, al haberse producido una bajada en los precios en el mercado inmobiliario en los dos últimos años, que, como no podría ser de otra forma, se ha recogido en la última tasación efectuada por Inmoseguros, con lo que se ha comprado el edificio a un precio inferior.

Que la Junta considera que ha hecho una buena operación de compraventa que las circunstancias han permitido no solo por el precio de compra, sino por las calidades constructivas y de servicios del edificio.

Que el traslado de las diferentes unidades administrativas al mismo supondrá una mejora en la calidad y cantidad de los servicios que actualmente se ofrecen a las empresas, con los más modernos avances tecnológicos.

Y que permitirá, por último, aprovechar las ventajas que al principio de mi intervención señalaba.

Con esto finalizo, y quedo a su disposición para aclarar cuantas cuestiones procedan.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Muchas gracias, Viceconsejera. Por acuerdo de Portavoces, que hemos estado inicialmente... antes de la sesión, hemos hablado de no... de continuar la sesión... Bien, pues se plantea entonces un receso de... de cinco minutos, le... los Portavoces... señor De la Hoz, ¿le parece cinco minutos de receso? De acuerdo, pues cinco minutos y se reanuda la sesión.

*[Se suspende la sesión durante unos minutos].*

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Transcurridos los cinco minutos de receso, se reanuda la sesión.

Para fijar posiciones van a intervenir los diferentes Grupos Parlamentarios. A los Portavoces yo les rogaría que se adaptaran al tiempo máximo que tienen establecido, que son de diez minutos en esta primera intervención. Y para fijar posiciones, por tanto, comienza el Grupo Popular, su Portavoz, don Raúl de la Hoz.

EL SEÑOR DE LA HOZ QUINTANO: Gracias, Presidenta, buenas tardes. Y gracias también, Viceconsejera, por la comparecencia. Quizás convenga comenzar mi exposición explicando el porqué de la solicitud de este Grupo Parlamentario... y que hoy nos trae a estas... a estas Cortes.

Evidentemente, la voluntad de presentar esta solicitud de comparecencia surge como consecuencia de las noticias que en distintos medios aparecen, como consecuencia de las informaciones que por parte de algún partido político, veladamente, insinuaban una operación irregular por parte de la Junta de Castilla y León, cuando no incluían veladas insinuaciones sobre pelotazos urbanísticos, despilfarro de la Administración o pagos de sobreprecio con medios y fondos públicos.

Evidentemente, esto que en algunos, especialmente aquellos que podrían desconocer la realidad de los hechos, podría generar una cierta alarma, es lo que nos motivó, sin duda, a que estas cuestiones fuesen aclaradas en Sede Parlamentaria, para que no quedase duda alguna respecto de la actuación de la Consejería de Economía y, en concreto, de las sociedades Gesturcal y ADE Parques Tecnológicos y Empresariales.

La segunda cuestión sería la de determinación, el de por qué de la Viceconsejera y no de otro cargo orgánico o institucional de la Junta de Castilla y León. Y, evidentemente, la respuesta es sencilla: la responsabilidad política corresponde a la Viceconsejera de Economía en la adjudicación... o en la adquisición -perdón- del inmueble, e igualmente, también, la responsabilidad orgánica como consecuencia de que a su cargo de Viceconsejera de Economía une también su responsabilidad como Presidenta de la sociedad ADE Parques

Tecnológicos y Empresariales, que antes era la sociedad Gesturcal.

Evidentemente, algunos hubiesen preferido que aquí estuviesen otros cargos orgánicos, cuando no el Presidente, cuando no a través, además, de una comisión de investigación; pero yo creo que hemos de ser, especialmente nosotros, en estas Cortes, absolutamente rigurosos, tanto con el fondo como con las formas, y, evidentemente, las formas nos llevan a que, evidentemente, ha de ser la Presidenta de ADE Parques Tecnológicos, la Presidenta de Gesturcal, la que comparezca en estas Cortes y explique los detalles, como así ha hecho, referentes a la adquisición del edificio como sede de algunas instituciones y organismos dependientes de la Consejería de Economía.

¿Y por qué en este momento?, sería la tercera cuestión. Pues, evidentemente, porque ahora ha concluido el proceso de adquisición del inmueble. Ciertamente es que algunos, cuando el expediente no estaba concluido y sin si siquiera conocer, además, el contenido exacto del mismo, se atrevieron a hacer valoraciones respecto tanto de los precios como de los contenidos de los contratos suscritos; pero, evidentemente, ha de ser ahora, cuando se ha adquirido el inmueble por parte de Gesturcal, cuando podamos, en atención a las palabras que usted acaba de mencionar aquí, hacer una valoración sobre la actuación regular de la Junta de Castilla y León y, en concreto, sobre la actuación empresarial de la sociedad pública Gesturcal.

Evidentemente, la exposición que ha hecho, yo estoy seguro que no va a satisfacer a aquellos que aquí buscan un escándalo. Evidentemente, estos habrán comprobado que se ha cerrado una buena adquisición y que, evidentemente, supone una serie de beneficios importantes, tanto para la Administración, y en especial para el área económica de la Administración Autonómica, como también -y, sobre todo, yo creo que esto es lo más importante- para los ciudadanos y las empresas de nuestra Comunidad Autónoma.

Ha dicho usted, Viceconsejera, que, dependientes del área económica, había dispersos por la provincia de Valladolid catorce centros administrativos; catorce centros administrativos, los cuales tienen todos ellos evidentes conexiones, tanto orgánicas como institucionales, como evidentemente desde el punto de vista del servicio que prestan. Un análisis lógico de lo que puede ser una optimización de la prestación de los servicios aconseja, en este y en cualquier otro caso, la unificación de los espacios y también la unificación de las formas de trabajo; en definitiva, la unidad de la prestación de los servicios que del área económica y empresarial se prestan por parte de la Junta de Castilla y León.

Hemos de tener en cuenta, también, que la operación de adquisición supone un ahorro de costes, en su análisis



mediato e inmediato. Evidentemente, si de los catorce centros administrativos, once estaban en alquiler y -como usted ha dicho- el precio del alquiler-año de esos once edificios, sin contar los tres que tiene en propiedad la Junta de Castilla y León o alguna de sus empresas públicas, estamos hablando de 2.000.000 de alquiler al año. Si prorrogamos o prolongamos esos 2.000.000 sin ni siquiera tener en cuenta las actualizaciones de IPC, nos damos cuenta cómo en pocos años amortizamos o amortizaríamos el precio que se va a pagar para la adquisición de este inmueble. Y, evidentemente, también estaríamos comparando ocho mil metros cuadrados que actualmente tienen alquiladas los distintos organismos e instituciones dependientes de la Consejería de Economía con los más de treinta mil metros cuadrados que usted ha referido en su exposición.

Pero es que, además, junto a los ahorros de coste, junto al menor coste que supone la adquisición, hemos de sumar algunos costes no tangibles, como son los... el ahorro en costes de explotación. Evidentemente, el mantenimiento de catorce sedes no es el mismo que el mantenimiento de una sede; lo miremos desde todos los puntos de vista, tanto desde el punto de vista de la seguridad como de los servicios, distintos servicios que se prestan a los organismos, sean de... servicios de limpieza, sean servicios informáticos, en definitiva, otra serie de servicios como también pueden ser centralitas o servicios de atención al público, estamos hablando de un ahorro fundamental, quizá no cuantificable, pero fundamental, en costes de explotación.

Y, al margen de ello, también se plantean una serie de beneficios, que usted ha calificado de no tangibles, y yo calificaría como beneficios no económicos. Por un lado, evidentemente, lo que supone como mejora de imagen corporativa del área económica y empresarial de la Junta de Castilla y León, pero también, evidentemente, es fundamental la mejora en las condiciones de trabajo para los funcionarios y trabajadores que allí se van a desplazar, en cuanto a amplitud, calidad de los espacios, la ubicación y existencia de espacios comunes, servicios anejos como puede ser el *parking*, archivos, etcétera.

También, evidentemente, supone una mejora fundamental en la comunicación interdepartamental, una mejora en los procesos de trabajo, en los métodos, también, de trabajo determinados por la única ubicación de todas las áreas económicas de la Consejería. Pero, sobre todo -y yo creo que esto es lo fundamental-, una capacidad de ofrecer una mejor atención a los ciudadanos; ciudadanos que, a partir de ahora, evitarán peregrinar, en algunos casos, por distintas dependencias ubicadas en distintas calles de nuestra ciudad, y que, además, va a permitir no solo que el ciudadano sea mejor atendido, sino que también se le puedan ofrecer servicios para las empresas... servicios, véase, salas de

reuniones, espacios comunes o, incluso, servicios tecnológicos también.

Por lo tanto, tanto desde el punto de vista económico como desde el punto de vista de la prestación de los servicios, supone unos importantes beneficios y ahorros de costes.

La siguiente cuestión sería la determinación de la ubicación del espacio. Afortunada... nos hubiese gustado a todos que este espacio, estos más de treinta mil metros cuadrados de edificación pudiesen estar ubicados en el centro de Valladolid, pero eso, desgraciadamente, ha sido imposible; materialmente, no hay espacio en Valladolid ciudad, ni en el centro, por supuesto, para la ubicación de un espacio de estas características. Ha dicho usted que se buscó a través de Diputación, a través de Ayuntamiento y a través de otras instituciones públicas, la posibilidad de que se dispusiera de un suelo de estas características. Pero no pudo ser. Por eso, se vieron obligados a la contratación del concurso para, en primer lugar, alquilar con opción de compra, que finalmente ha sido formalizado como una adquisición.

Primero, alquiler con opción de compra. Usted ha explicado claramente cuáles han sido las razones por las cuales ese contrato no llegó a formalizarse, y fue resuelto como consecuencia de la condición resolutoria que, acertadamente, los técnicos de la ADE decidieron establecer. Y segunda, en segundo lugar, alquiler y después compra. No obstante, el edificio iba a ser ejecutado, y, evidentemente, por parte de Gesturcal se planteó ese alquiler con opción de compra, que no es nueva, sino que ya se estableció como anexo al contrato de alquiler en el año mil novecientos... perdón, en el año dos mil seis.

La siguiente cuestión a determinar sería por qué Gesturcal. Usted ha dicho que Gesturcal, en primer lugar, es una empresa participada en un 99% por la ADE; pero es que además Gesturcal aporta una importante experiencia técnica, no es evidentemente el primer contrato de adquisición de un inmueble que realiza esta sociedad y, además, su fórmula societaria como sociedad anónima supone un importante abaratamiento en los costes de la operación, beneficios financieros y beneficios fiscales que supone la adquisición de un inmueble de estas características para una sociedad anónima. Un contrato de alquiler que, en principio, se planteó -como usted ha dicho- por debajo, además, de su valor de tasación, y un planteamiento de una opción de compra posterior, que -repeto- fue incluida como anexo al contrato en ese año dos mil seis para que se plantease la adquisición, la compra, por parte de la sociedad Gesturcal.

Quiero recordar aquí también cómo, de las tres tasaciones que del edificio se realizaron, la que finalmente ha sido empleada para la adquisición del inmueble ha sido la más barata de las mismas. Recuerdo que Tinsa

ha valorado el inmueble en 58 millones de euros, Iberaval... perdón, Euroval en 57 millones de euros, y, por último, la que ha sido finalmente admitida ha sido la tercera de las mismas en 52.155.000 euros.

Si analizamos el coste de adquisición, nos damos cuenta que la... Gesturcal va a adquirir treinta y cinco mil metros cuadrados, de los... diecisiete mil metros cuadrados de los cuales son para oficinas, por un coste de 52 millones de euros. Si tenemos en cuenta que Gesturcal se deduce el 30% de los costes, estamos hablando de un coste real para Gesturcal de 40 millones de euros. Si a ello, además, sumamos el ahorro que supone también los alquileres que, en concepto de 2.000.000 de euros al año, se están pagando en estos momentos, estamos hablando de que, al final, el coste es realmente bajo. Pero no solo eso, sino que hemos de tener en cuenta también el ahorro que al principio mencionaba en cuanto a costes de explotación, los beneficios que antes también mencionaba sobre... no económicos, de carácter administrativo, y también los beneficios que supone para el ciudadano, pues al final hemos de tener en cuenta que el coste final de la adquisición para el ciudadano es de 0 euros.

Gsturcal es una sociedad anónima. El coste para el ciudadano *repite* es de 0 euros. Gesturcal no se financia con fondos... con fondos que provengan de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma. No hay ni un duro, ni un euro de esta adquisición que provenga de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, de la Junta de Castilla y León. Gesturcal es una sociedad mercantil, una sociedad anónima que genera una serie de beneficios en su explotación, y es con fondos propios con los que va a adquirir este inmueble, en beneficio de la Comunidad Autónoma. Es decir, que el ciudadano, de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, no va a pagar un solo euro. Y ello unido *repite y reitero* a los ahorros indudables que supone, tanto en costes de explotación como en ahorro de los alquileres que se llevan a efecto como también... que se están llevando actualmente a efecto, como también en los ahorros... en el ahorro fiscal que supone la deducción del 30% del valor del inmueble.

En definitiva, señora Viceconsejera, estamos hablando de una operación que, desde nuestro punto de vista, es impecable desde el punto de vista económico y financiero, pero también impecable desde el punto de vista administrativo. Una operación absolutamente ajustada a la legalidad; todas, absolutamente todas las decisiones que han sido adoptadas, lo han sido sobre informes técnicos y siempre sobre valores de tasación informados por empresas homologadas al efecto. Un operación que supone *reitero* un ahorro importante desde el punto de vista económico para una mejor administración, para una mejor atención al ciudadano.

Yo entiendo que aquellos que han querido ver fantasmas en este expediente se hayan equivocado, aquellos

que han querido ver pelotazos se han equivocado una vez más, aquellos que han querido ver despilfarro en la actuación de la Junta de Castilla y León también se han equivocado.

Por lo tanto, solo nos queda felicitar a la Viceconsejera como responsable política y orgánica de la actuación de Gesturcal, por la misma, y por el beneficio que la misma va a suponer tanto para la Administración Pública como para los ciudadanos *y eso es lo importante* de esta Comunidad Autónoma. Nada más y muchas gracias.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRE-CES): Gracias, señor de la Hoz. Por parte del Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra don Jorge Félix Alonso.

EL SEÑOR ALONSO DÍEZ: Si, gracias. Bueno, la primera conclusión, después de escuchar a la señora Viceconsejera, es que el Partido Socialista, el Grupo Socialista, ha conseguido ahorrar 50 millones de euros a los castellanos y leoneses con el control que ha ejercido sobre la Junta de Castilla y León, porque ustedes estaban dispuestos a pagar 101 millones de euros y, al final, esto se va a quedar en 52 millones. Hemos conseguido, el Grupo Socialista ha conseguido, con su oposición útil, evitar un pelotazo manifiesto y evitar el despilfarro de los fondos públicos.

Hombre, usted no puede venir aquí ahora a decirnos que tiene un contrato firmado con un señor, que puede ganar 100 millones en quince años; un contrato que dice que, si se rompe el contrato, se le tiene que indemnizar, y él, por las buenas, está dispuesto a que le den solo la mitad de lo que iba a recibir en quince años. O sea, de verdad que ustedes lo que han utilizado en este tiempo ha sido arreglar el expediente a posteriori, viene aquí con un expediente arreglado. Porque si todo fuera tan transparente como nos ha dicho, ¿por qué no nos facilitó el expediente cuando lo solicitamos?, que el propio Consejería de Economía reconoció que no nos habían dado el expediente en el Pleno, ¿eh? Y, en consecuencia, lo que está claro es que ustedes han reaccionado cuando los medios de comunicación y este Grupo Parlamentario ha puesto encima de la mesa la barbaridad que se iba a cometer con fondos públicos, porque me dice que el veinticuatro de febrero es cuando se replantea la situación; lógicamente, después del Pleno en el cual el Grupo Socialista ya había puesto esto de manifiesto. Desde luego, lo que está claro es que, si no hubiera habido las actuaciones que hemos realizado hoy, estaría pagándose un precio muy superior a lo que en sí es el edificio.

Desde luego, hay varias cuestiones que me va a tener que contestar y que me va a tener... veinte preguntas le voy a hacer, porque, al margen de la solución que hoy nos plantea, desde luego, todo el proceso anterior, no se puede hacer borrón y cuenta nueva.

Quiero hacer un paréntesis y dejar claro que el Grupo Socialista pidió la comparecencia del Consejero porque es en el Consejero de Economía y Empleo en quien delega la Consejería de Hacienda, que es quien tiene la responsabilidad de las contrataciones; y, si delegó en él, él debería ser el que estuviera hoy compareciendo, y además él es el Presidente de la Agencia y Desarrollo... es el Presidente de la ADE, que es quien inició la tramitación del expediente. En consecuencia, lo lógico es que estuviera compareciendo el Consejero de Economía y Empleo, pero está intentando poner distancia para eludir su responsabilidad.

Ustedes han pedido la comparecencia veintiún día después que nosotros, y han vuelto a utilizar su mayoría absoluta para imponer el Orden del Día de hoy: en vez de venir el Consejero de Economía, ha venido la Viceconsejera, porque entendían que políticamente para ustedes era más correcto.

Desde luego, las primeras contradicciones que tiene que resolver, porque al final le van a pagar 52 millones, pero, si tenemos en cuenta que en la página web del arquitecto que hizo el proyecto figuraban 24,4 millones de euros el presupuesto de construcción del edificio, desde luego, sigue estando lejos de esos 52 millones. Si tenemos en cuenta por la cantidad que ha liquidado la empresa Urban la licencia municipal, al Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, que es de 14.152.000 euros, desde luego, está muy lejos, o esta empresa está engañando al Ayuntamiento o aquí hay algo que no cuadra, ¿eh? Y si tenemos en cuenta la valoración que hace la Consejería de Hacienda, a través de su página web, sobre los edificios de la Comunidad, esta valoración asciende a 41.126.000 euros.

Desde luego, lo que está claro es que este proceso está repleto de contradicciones, han optado por la compra como la única salida que les quedaba para poder mantener mínimamente una salida mínimamente digna; pero, desde luego, la compra no puede tapar todas las contradicciones que ha habido en todo el proceso anterior.

Y me parece que es fundamental saber cuándo se va a ocupar el edificio. El edificio debería estar ocupado desde el uno de enero de este año. Me gustaría saber cuándo se va a ocupar el edificio.

Me gustaría saber por qué el edificio no le construyó la Junta de Castilla y León. La Junta de Castilla y León dice que no había suelo. Al Alcalde de Arroyo de la Encomienda nunca le han pedido una parcela de suelo público para construir el edificio de la Junta de Castilla y León (esto consta en las Actas del Pleno de ese municipio). La Junta de Castilla y León, a través de Gicalsa, empresa pública, dispone de suelo en la Ciudad de la Comunicación. ¿Por qué no se ha construido en el suelo que dispone la propia Junta de Castilla y León? ¿Por qué

no se ha construido en el suelo que tiene el Ayuntamiento de Valladolid? Estamos, precisamente, en un debate sobre dónde tienen que ir la Ciudad de la Justicia: a Girón, a los Viveros? O sea, hay suelo en el Ayuntamiento de Valladolid.

¿Por qué no se nos facilitó el expediente completo al Grupo Parlamentario, y hoy se viene haciendo estos... estos descubrimientos que se nos pretende presentar hoy por la Viceconsejera?

¿Cuál ha sido el valor real de la construcción del edificio? Porque, al final, usted dice que va a pagar 52 millones, pero ¿cuál ha sido? Antes creo que le he dado tres cifras diferentes, y además muy dispares, que son cifras oficiales -¿eh?- las cifras que le he dado, cifras que constan en la licencia municipal, en la página web del... esa no es oficial municipal, perdón, no es un valor oficial, pero estaba claro que estaba en la página web, y aquí además tengo una copia de esa página web con los 24 millones que dice el arquitecto que costó eso; y lo que dice la Consejera de Hacienda, entiendo que sí que es un dato oficial.

¿Quién ha elaborado el informe que avala que... o que avalaba que el precio del alquiler que iba a pagar la Junta era el adecuado? Porque, en las múltiples preguntas que hemos hecho, múltiples preguntas que hemos hecho, nunca se nos dijo que se fuera a comprar el edificio. Esto es una cuestión que ustedes han improvisado a última hora porque no tenían otra salida. Si hubieran tenido este planteamiento ya al principio, así se hubiera manifestado; y así se me hubiera manifestado, lo hubiera manifestado el propio Consejero el día que se le preguntó en las Cortes. Entonces, ¿quién avaló la primera intención de la Junta?, ¿quién hizo ese informe que daba ese valor?

¿Cuáles eran las condiciones técnicas? Usted ha dado una explicación, pero no estaría de más que lo volviera a repetir. ¿Cuál eran las condiciones técnicas y económicas por las cuales la empresa adjudicataria en principio renunció?; una empresa que está tan dispuesta a dar una salida a esto que, en un principio, pone dificultades para el alquiler, que renuncia a ello y, después, no tiene ningún problema a renunciar a 50 millones de beneficio. ¿Qué condiciones cambiaron para que esa empresa que, en principio, no estaba dispuesta a aceptar las condiciones del alquiler después sí lo hiciera?

Desde luego, nos ha dado una serie de explicaciones que tienen que estar en el pliego de condiciones. O sea, puede ser que haya un pliego de condiciones, o debería haber un pliego de condiciones -que yo tengo dudas de que exista-, y aquí viene usted a decirnos que, constantemente, se ha estado modificando las condiciones en todo este proceso, que hasta febrero de este año no tenían claro si lo iban a comprar o no. Entiendo que,

cuando la Administración hace una compra o un alquiler, debe haber un pliego de condiciones, porque eso es lo que procede; y, en consecuencia, sí, al final, a lo que ustedes han llegado hubieran llegado al principio, seguro que hubiera habido otras empresas que podían haber optado o haberse hecho el planteamiento. Desde luego, todo este proceso está lleno de irregularidades.

¿Cuándo se produjo la licitación por parte de Gesturcal y por qué medios se publicitó la licitación para comprar y ahora... antes para alquilar y ahora para comprar?

¿Quién dio la orden a Gesturcal para que se procediera a formalizar el arrendamiento del edificio y ahora de la compra?

¿Existe alguna resolución de la Consejería de Economía y Empleo o algún acuerdo del Consejo de Administración de Gesturcal que aprobó... que aprobara el anterior alquiler?

¿Por qué la Consejería de Hacienda delegó las competencias en la Consejería de Economía dieciséis meses después de haberse firmado el contrato? Dieciséis meses después de haber firmado el contrato se delegan las competencias para que se proceda a hacer ese... ese contrato de alquiler, porque, hasta que hoy ha venido usted aquí, todo eran contratos de alquiler, no había opción de compra.

¿Han sido redactados los contratos de arrendamiento y ahora de compra, por una empresa ajena a Gesturcal? ¿Quién, si ha sido así, quién ha sido ese servicio exterior que ha hecho esa realización de los contratos?

El segundo contrato que ustedes realizaron por el segundo edificio tenía condiciones inferiores al primer contrato: se suprimía que se pudiera subarrendar a administraciones corporativas y cualquier otra entidad de carácter representativo. Es decir, un contrato segundo, que la empresa "entiendo" limita las condiciones en algo que a mí me parece que no es sustancial, y esa misma empresa es la que está dispuesta a renunciar a 50 millones de beneficio.

¿Cómo puede decir el Secretario General de la Consejería que el alquiler no se financiará con recursos públicos? ¿Los ingresos que tiene Gesturcal no son recursos públicos? ¿Los ingresos de Gesturcal no deberían reinvertirse en construcción de polígonos industriales? Mire, en este año se ha debatido el presupuesto de Gesturcal en estas Cortes, no se informó nunca ni de que se fuera a arrendar ni de que se fuera a alquilar un edificio por Gesturcal; o sea, se van a invertir 50 millones de euros, y en todas las actuaciones de Gesturcal no está previsto el comprar el edificio de Arroyo de la Encamienda. Los presupuestos están ahí y, desde luego, no

aparece por ninguna parte, ni en la introducción ni en los conceptos que se recogen, y se recogen cantidades tan insignificantes como 1.000.000 de euros para algunos polígonos industriales, y no los 50 millones de euros para comprar este edificio.

Hay una cuestión, que puede parecer de procedimiento, pero que es importante, son las plazas de aparcamiento que tiene el edificio: ¿son solo para los trabajadores o también se van a utilizar para usuarios externos al propio edificio?

¿Cuál ha sido o está siendo el coste de informatización del edificio y a quién se le ha encargado?

¿Y cuál va a ser el coste del mantenimiento, electricidad, calefacción, vigilancia, limpieza, etcétera, del edificio que va a tener para este año, y entiendo que para años sucesivos, pero para este año?

Desde luego, lo que es evidente es que este proceso está lleno de irregularidades. Hoy han venido aquí porque entendían que había que echar tierra a este asunto, y yo le rogaría que me contestara a todas las preguntas que le he hecho, porque son fundamentales para aportar transparencia a este proceso. Y, desde luego, nuestro Grupo no se siente satisfecho con que no haya venido el Consejero, haya venido usted, y nuestra comparecencia sigue pendiente y sigue como un asunto pendiente, y, desde luego, es algo que no termina con la comparecencia que hoy se celebra. Muchas gracias.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Gracias, Señoría. Para dar respuesta a cada uno de los planteamientos hechos por los diferentes Portavoces, tiene la palabra la Viceconsejera de Economía, doña Begoña Hernández.

LA VICECONSEJERA DE ECONOMÍA (SEÑORA HERNÁNDEZ MUÑOZ): Gracias, Presidenta. Gracias, Señorías. Bien, voy a tratar de dar respuesta a todo lo que usted ha planteado porque, en primer lugar, quiero manifestar cuáles son las razones de esta comparecencia que se solicita; es decir, a petición de uno de los Grupos Políticos de estas... de estas Cortes. Y quiero decir que se ha comparecido y se ha dado esta respuesta porque se entendía que mi presencia aquí hoy como Presidenta de Gesturcal, que es la sociedad, precisamente, y el órgano que ha llevado a cabo, pues, precisamente, estos procedimientos, parecía que debía de ser la comparecencia que diera cumplida cuenta de todas estas gestiones. El Consejero de Economía, evidentemente, no tiene cargo en esta sociedad. Y, no obstante, es decir, quiero dejar claro y manifestar que esto no elude la presencia del Consejero, ni, desde luego, quiere escaparse a ese control de estas Cortes, ni mucho menos; sino todo lo contrario. Es decir, estará dispuesto -estoy convencida- a comparecer cuando proceda y cuando los Grupos se lo pidan, como se ha hecho en otras ocasiones.

Pero, insisto, esto responde a una petición de un Grupo Parlamentario. Insisto, respondo también a que es precisamente la sociedad que ha llevado a cabo las cuestiones y el procedimiento al que ustedes se referían. Por lo tanto, en esa primera cuestión, que quede claro, es decir, la voluntad, en primer lugar, de transparencia y dar cumplida respuesta especialmente en todas las cuestiones que se han planteado aquí por parte de todos los cargos de la Consejería, incluido el Consejero.

En segundo lugar, me gustaría un poco comenzar este... esta intervención reseñando, pues, algo que usted ha dicho, que no es cierto; que entiendo que en lo único que coincidimos es que usted reconoce que al final la operación que hemos planteado es una operación financiera mejor, una operación financiera buena y que, por lo tanto, debe compartir ese ahorro teórico "que ahora entramos a valorar cómo lo calcula usted".

Desde luego, quiero dejar claro, es decir, que no son actuaciones que partan de ninguna iniciativa política. En este caso, yo creo que los Grupos Parlamentarios están para ejercer el control a las acciones de Gobierno, pero "como verá ahora" las fechas que le voy a indicar, es decir, todo este procedimiento viene de mucho más atrás, y desde luego no solemos movernos, en el ejercicio del Gobierno, simplemente por impulsos mediáticos o por otras razones similares.

Yo me gustaría dejar claro cuatro cuestiones de partida, que creo que son las que han informado esta... todo este procedimiento, y que son de las que me gustaría dar de nuevo cumplida cuenta, porque creo que no han quedado suficientemente explicadas en primera intervención. Mire, hay cuatro cuestiones, es decir, que creo que son básicas a lo largo de todo el procedimiento.

En primer lugar, el objetivo de la puesta en marcha de este espacio, de este proceso, de unificación de sedes en un mismo edificio, que busca fundamentalmente un beneficio organizativo: en primer lugar, interno, de trabajo, respecto a las personas que trabajan, de sus empleados, por eficacia, por horas, por desplazamientos, por todo lo que supone un trabajo ordenado en un espacio común. Pero, también, por un beneficio que va destinado a lo que son las empresas y los ciudadanos, a la sociedad en general, derivado de un proyecto que permite, dentro de su ubicación conjunta, el tener, en una ubicación que permite adecuados accesos y demás, pues, tener un servicio más fácil y más cómodo de usar para todos los empresarios de la Región. Insisto en eso porque, es decir, los empresarios "intentamos a veces pensar solamente en nuestro entorno más cercano" provienen de todos los puntos de la Región.

Es un edificio, además, que pretende tener actividad permanente, implicar a la sociedad, tener espacios para trabajo también para las propias sociedades, y forma parte, pues, de un proceso que, dentro de lo que es esa

reagrupación, quiero defender especialmente como un proceso que plantea no solamente esta mejora o esta eficacia administrativa y de organización, sino también una mejora en sus procesos de coste. Esta reagrupación, como en cualquier empresa, y son procesos habituales en cualquier empresa del entorno privado, supone siempre mejoras en eficacia y en términos de coste.

En segundo lugar, todas las decisiones que se han tomado "y de las que voy a volver a hacer referencia" se han basado siempre, absolutamente siempre, en informes técnicos. Aquí no hay decisiones políticas, aquí no hay decisiones de ningún otro tipo que no sean las que los técnicos han soportado y, desde luego, se ha entrado siempre a esas actuaciones, a las que han venido a realizarse con informes de tasación, que es lo que debe hacerse cuando hay cualquier operación de transacción, bien sea en régimen de alquiler, bien sea en régimen de compraventa o opción de compra por parte de una Administración; como decía, se ha actuado con tasaciones independientes, que son las que han determinado en cada caso los precios; y no son tasaciones, es decir, que nadie haya determinado ni fijado, salvo esa labor del experto independiente, que además está sujeta a una homologación por parte del Banco de España en depósito de esos informes en el mismo.

Por lo tanto, beneficio organizativo, por lo tanto, basado siempre en informes técnicos y en actuaciones de tasa... y en valoraciones de tasaciones. Y, por último, y lo que es más importante, ha estado basado y presidido siempre en lo que es un ahorro económico. Es decir, el planteamiento de esta operación, el objeto que ha tenido para la Junta de Castilla y León y, desde luego, tanto para la Agencia, en el momento inicial, como para la sociedad Gesturcal, es el buscar una operación financiera buena para la Junta de Castilla y León, y quiero defender que es una buena operación financiera y que, desde luego, es decir, lo que refleja es también una actuación de ahorro, y además de ahorro directo, como ahora voy a volver a reiterar.

Esto se enmarca, como no podía ser de otra manera además, y dentro además de los tiempos que vivimos en la actualidad, de una situación complicada económicamente, en el que el Gobierno está haciendo un esfuerzo "como no podía ser de otra forma tampoco" de contención de gasto público y de optimización de los recursos también que se emplean en los gastos corrientes, este edificio se enmarca plenamente en esta política, y en lo que es una política de contención de gasto público y de mejora en lo que son los gastos que se cargan por... los gastos corrientes al presupuesto, al presupuesto público.

Mire usted, las actuaciones que se han venido haciendo en este edificio, yo creo... voy a tratar de dar, a través de esa explicación, respuesta a todas las preguntas, espero no dejarme ninguna. No es la única salida que se ha

planteado la compra. La compra, a la que yo he hecho referencia hoy, que ha sido la decisión última que por supuesto, esta y todas las decisiones que se han tomado anteriormente han sido siempre refrendadas, apoyadas, y aprobadas y autorizadas por el Consejo de Administración de la sociedad de Gesturcal, como decía, es la opción que en este momento se ha determinado como la mejor posible. Esta operación partió de un contrato de alquiler con opción de compra, que -como he explicado antes, y reitero- no se pudo cerrar en el proceso administrativo en aquel momento, en el año dos mil seis, en la Agencia de Inversiones y Servicios, por una cuestión básica, y es porque la Mesa de Contratación, soberana en estos procesos y, por lo tanto, la que tenía la última palabra, concluyó que en aquel momento no se podía valorar razonablemente, a pesar de que existían tasaciones que daban respuesta a la opción de compra que se había puesto encima de la mesa por la única empresa que en aquel momento ofertó, como decía, existían incertidumbres respecto a que ese valor de tasación se pudiera dar como el correcto en un momento en el que el edificio no estaba construido, y era un edificio con una singularidad que hacía que tuviera que revisarse o que planteara revisarse esa tasación en el momento que la construcción estuviera finalizada.

Esa conducción de carácter resolutorio, que no sé si se entiende correctamente, pero que suponía que el contrato que se había planteado para la empresa adjudicataria tenía un incertidumbre clara; es decir, no es que se dijera sí o no al contrato de arrendamiento, o se dijera sí o no a la opción de compra, sino que se condicionaba la propia existencia de la opción de compra y también del contrato de alquiler a que la opción de compra en el momento en que estuviera finalizada la construcción del edificio se diera por bueno. Por lo tanto, eso es lo que, manifiestamente, la empresa dijo que se trataba de una condición en la que no podía entrar, y, por eso, se planteó esa condición resolutoria porque suponía una incertidumbre clara para acometer el riesgo de construcción de un edificio, que además iba a tener unas características para un usuario determinado, y que no podía comprometerse a hacer, porque, lógicamente, no sabía si después iba a ocupar ese inquilino.

En el momento posterior, ¿qué ocurre, cuando esto se decide hacer a través de Gesturcal?, y ahora explico un poco el procedimiento. Gesturcal, es decir, conocida esta operación y resuelta, decide lógicamente no chocar con el procedimiento que se había puesto en marcha a través de la agencia y que se había cerrado de esta forma. ¿Por qué? Pues porque, en primer lugar, subsistía la necesidad de ese reagrupamiento. Gesturcal era una entidad especializada y que tenía capital humano que está acostumbrado a hacer este tipo de procesos, y, por lo tanto, parecía oportuno que pudiera encargarse. Además, era una sociedad que podía permitir enjugar el coste de esta operación, es decir, con beneficios -como ahora reseñaré en lo que es un poco el apartado de costes-

Y por estas razones Gesturcal plantea, conocida esta opción de construcción, que la empresa decide continuar, es decir, en un proceso normal de construir un edificio y ponerlo en el mercado para un usuario último de mercado, como conocida esta opción, Gesturcal decide y plantea así a su Consejo de Administración la posibilidad de hacer este contrato de arrendamiento. Un contrato de arrendamiento que en ese momento no lleva la opción de compra, porque, lógicamente, estamos hablando de que los técnicos y la Mesa de Valoración, la Agencia de Inversiones y Servicios, habían concluido con la imposibilidad de valorar esa opción de compra. Por lo tanto, se va a un único contrato de arrendamiento; pero un contrato de arrendamiento que, aunque no lleva la opción de compra, sí permite esa negociación, si bien en ese momento lo que no hay es una conducción resolutoria del mismo, y, por lo tanto, no hay la incertidumbre para la empresa de poder seguir adelante con la construcción con ese contrato de arrendamiento. Por lo tanto, creo que queda claro por qué se produce el paso y la adopción de que Gesturcal sea esto.

Por otro lado, es una práctica yo creo que habitual en muchas de las sociedades, en muchas Consejerías y en muchos ámbitos de la Administración; es decir, que ocurre, pues... en concursos varios, como puede ser en Fomento, que puede sacar los concursos, las licitaciones, y después ejecuta sociedad Provilsa, pues, alguna de estas cuestiones; la propia Consejería de Hacienda, en concursos... en edificios que después son ejecutados por sociedades participadas por ellas; o incluso el concurso del Inteco, una sociedad suya estatal, que es quien hace ese concurso, y que después lo ejecuta el propio Intético... el propio Inteco. Es una práctica normal, por lo tanto, en la Administración General y la Administración Institucional.

Por lo tanto, creo que queda claro el porqué. Y Gesturcal, y como práctica habitual, no licita ni tiene por qué licitar en ese momento un contrato de alquiler. Un contrato de alquiler se refiere a la posibilidad de alquilar un espacio, y que, por lo tanto, debe de reunir esas características, debe de existir esa posibilidad, y no se puede concursar o licitar la opción de compra de un hecho determinado que ya existe en el mercado; máxime cuando tengan en cuenta que ya habíamos hecho todo el proceso de selección.

Es decir, desembocar en un concurso de alquiler con opción de compra, y en ese posterior contrato de alquiler, no son hechos aislados; es decir, hay una secuencia en la que hubo un proceso intenso de búsqueda durante meses de espacios en Valladolid para poder ubicar este edificio, y no existían parcelas en aquel momento que permitieran acoger un edificio de las características y el tamaño que se estaban planteando. No existían en la Ciudad de la Comunicación -como acaban de señalar-, ni, por ejemplo, la empresa Gical tenía en ese momento parcelas disponibles. La única parcela dotacional que tuvo, en su momento, es decir, con la... base de la sociedad que se

constituyó en su momento, Cicova, entre Renault y esta sociedad, había una única parcela dotacional, que se había vendido en el año dos mil cinco; por lo tanto, no existía en ese momento esa posibilidad. El propio Ayuntamiento de Valladolid tuvo parcelas allí, pero que han tenido fines distintos, como fue el edificio de Radio Televisión Española o alguna otra parcela dotacional.

En la fecha en la que la Agencia estuvo buscando, no existían estas opciones de terreno, y es por eso por lo que, en una forma normal, decide sacar esto a un proceso de concurrencia; un proceso de concurrencia en el que únicamente se presenta una empresa. Y que además me gustaría señalar que a día de hoy no existe otro edificio de estas características en el mercado; si hubiera sido tan rentable y si hubiera habido tanta concurrencia en aquel momento, pues posiblemente hoy contaríamos con algún otro más edificio construido en Valladolid. Pero no es el caso, nadie más en la iniciativa privada se ha animado a hacer un edificio de estas características, ni antes de la concurrencia, ni después de la concurrencia que planteó el concurso o del propio contrato de arrendamiento. Por lo tanto, creo que no se ha perjudicado tampoco en el sentido de lo que plantea un concurso estrictamente hacia la concurrencia o la voluntad de alguien poder acometer estas cuestiones.

Por lo tanto, en este proceso, es decir, en el que creo que ha quedado claro cuál ha sido el procedimiento, quiero destacar que, al final, se va a este contrato de alquiler; contrato de alquiler que es la práctica habitual, que es como se han alquilado otros edificios que la Junta dispone en muchos espacios: nosotros mismos, en el edificio de la Agencia de Inversiones y Servicios, el edificio del EcyL, son contratos de arrendamiento, que es práctica habitual que se puedan hacer directamente, porque se busca el espacio físico existente y con las características que se adaptan a las condiciones que en cada momento pide el arrendatario.

Dicho esto, y justificado un poco lo que ha sido este procedimiento, quiero decir que los contratos de arrendamiento que se plantearon en su momento son contratos de alquiler que, aunque no llevaban incorporado formalmente esa opción de compra, siempre estuvo presente; es decir, esa opción de compra quedó anexada en un documento expreso de la empresa a este procedimiento. Por lo tanto, no es que nunca hayamos valorado la opción de compra; al contrario, siempre ha estado presente. Pero, vuelvo a reiterar, la opción de compra solo era posible y solo podía materializarse y negociarse en el momento en el que el edificio estuviera próximo a su finalización, cuando el bien, como tal, existiera, y de acuerdo con las primeras valoraciones que se hicieran, se pudiera valorar adecuadamente la opción de compra, en su caso.

Y eso es lo que, precisamente, se pone en marcha hace unos meses, en el mes de noviembre, cuando el

edificio está próximo a finalizar su construcción; y, en concreto, esa primera actuación se inicia en los primeros días del mes de noviembre, reclamando a la empresa el cumplimiento, el inicio de las negociaciones de lo que fue su compromiso -como digo- anexado a ese contrato.

Por lo tanto, no es algo que sea una ocurrencia de última hora, no es algo improvisado y ni mucho menos es algo que... que se haya planteado como... como una salida a una respuesta de petición parlamentaria u otras cuestiones.

Creo que estamos hablando de un proyecto mucho más serio, que es una operación financiera de envergadura, que es una operación de consecuencias importantes en lo que es el ahorro que supone para esta Comunidad, y, por lo tanto, estas cosas no se improvisan: quiero decirle que llevamos meses trabajando, desde el mes de noviembre, en el cierre de la mejor operación posible de esta opción.

Y el momento de negociarla -como digo, insisto- es ahora, cuando el edificio existía y cuando había la posibilidad de, llegado el plazo en el que tenía que entrar en vigor y perfeccionarse ese contrato de alquiler, y, por lo tanto, comenzar a pagar las rentas oportunas, cuando debía negociarse esta opción.

Y en el momento en el que iniciamos esta negociación, cabían dos posibles situaciones; fundamentalmente, una, la que está hablada, que era la posibilidad de la opción de compra. Iniciados los contactos para esa opción de compra, y viendo que la opción de imputación de rentas que nosotros valorábamos en un importe mínimo, es decir, que no podía ser, es decir, cualquiera, pues no es la mejor opción, a la vista de cómo van las negociaciones con la empresa.

Esto lo que quiere decir es que las valoraciones que ustedes están haciendo y que, de alguna manera, es decir, se han llevado a la práctica sobre datos que ustedes han ido tomando sesgadamente, es decir, en el proceso que no estaba concluido, son falsos. Es decir, están haciendo valoraciones de precios hipotéticos que no existen. Podían ustedes valorar el precio de esa hipotética renta a pagar, a veinte, a cuarenta o a cincuenta años, y podríamos estar hablando de 50, de 100 o de 200 millones de precio de edificio. Pero es que no es la realidad de los hechos, nosotros no hemos especulado nunca, y por eso siempre hablo de precios unitarios de alquiler; no estamos hablando de beneficios hipotéticos de 50 millones de euros, como usted ha referenciado, porque es que no estamos hablando de precios de alquiler, es decir, que nos vayamos a estas cifras; es que no existe ese precio, esa es una información sesgada y tomada, pues, de datos que no son... que no son los ciertos.

Los datos ciertos, en lo que se refiere a la operación de alquiler que se planteó en su momento, son los que

yo acabo de dar como precio/metro cuadrado unitario, que son esos 10,38 euros/metro cuadrado, que era el precio de alquiler.

Frente a esto -como decía-, es decir, en el momento de hacer frente a la situación de perfeccionar este contrato de alquiler, y dada la situación de mercado... Yo creo que es importante considerar y reflejar que la situación en la que estamos viviendo en este momento ha supuesto claramente una evolución del mercado negativa, que nos permitía en este momento negociar unas mejores condiciones, no solamente de opción de compra, sino de compra directa, y esto es, efectivamente, lo que se propone al Consejo de Administración. No en febrero, en diciembre, después del inicio de las negociaciones, el Consejo conoce las distintas opciones de negociación en lo que es la posibilidad de esa opción de compra, en lo que es el contrato que teníamos vigente de alquiler, y la continuación o el inicio de esos pagos, o en lo que es la opción ya de compra material.

Y en el momento de abordar esta compra, y ante las diferentes tasaciones que en ese momento ya disponíamos (estoy hablando de diciembre, no estoy hablando de febrero), el Consejo decide que, para obtener un precio justo de esa transacción, o un precio transparente... -como no puede ser de otra manera para la Administración, la Administración no puede mercadear con precios, la Administración tiene que funcionar con tasaciones, y así lo hemos valorado en cualquier momento-, esas tasaciones hemos tenido hasta tres para valorar la posible compra del edificio, y se han manejado distintas tasaciones, hasta la última que he referenciado, de Inmoseguros, con la que nos hemos quedado porque es la opción más barata y porque es aquella tasación en la que se da un precio de mercado, que fue nuestra única condición a los tasadores real, de transmisión libre en el mercado y sin ningún tipo de imputación ni valoración de las rentas del contrato de alquiler.

Por lo tanto, creo que es un precio que no pone en valor beneficios pasados, y que recoge claramente lo que era un poco nuestro objetivo, que era tener un precio de transacción adecuado. Creo que estamos hablando de un precio más que razonable, es decir, en 52 millones de euros. Y ahora explicaré también el ahorro que eso supone y el coste efectivo de esta operación. Pero me gustaría destacar, es decir, ese... esa circunstancia que acabo de señalar.

Por lo tanto, se propone al Consejo de Administración, sobre la base de estos informes, ese precio, esa... esa valoración para adjudicar la opción de compra, que es la que finalmente el Consejo da por bueno el pasado día veinticinco de marzo, a la vista de todos los informes de que disponíamos, y como decía, la menor de las tres tasaciones que teníamos. Incluso, si ustedes quieren referenciar lo que fue la opción de compra inicial que se

valoró en el año dos mil seis, se recoge en el informe final que ha hecho la empresa, y ahí recoge las proyecciones y las tasaciones iniciales, esa tasación inicial del año dos mil seis, esos 34 millones, para aquellos diez mil metros cuadrados, supondrían hoy un precio en el mercado de 58 millones de euros. Hemos barajado precios sensiblemente superiores en todos los casos. La tasación que ofrecía -como digo, insisto- ese valor de mercado libre de rentas y libre de lo que sería cualquier consideración de imputación de rentas en un contrato de alquiler, que para un tercero podrían haber servido, pero evidentemente no para la Administración que era titular de este... de este arrendamiento, pues creo que era la tasación adecuada y en base a la cual se quería llevar adelante esta operación.

Quiero señalar también que este coste de 52 millones de euros, es decir, es un coste, es decir, que, primero, enlazarlo dentro de Gesturcal supone un beneficio cierto, primero para una sociedad que está en beneficios y que tiene la posibilidad de, con esto, tener también un ahorro fiscal. Ustedes han dicho que debe dedicarse el presupuesto de Gesturcal a otras cuestiones, y reinvertir los beneficios en nuevos polígonos empresariales. Creo que esto es un beneficio para los empresarios, pero es que, además, por estos impuestos estábamos tributando; es decir, es una actividad más de la propia sociedad que puede encajar perfectamente dentro de esa dinámica de resultados que ahora mismo tiene. Por lo tanto, creo que es una actividad ventajosa. El ahorro fiscal de los gastos que para esta sociedad son deducibles, en concepto de alquileres y en concepto de amortización de este edificio, suponen un ahorro cierto, contrastable, objetivo, con números, de 12 millones de euros. Los números no tienen discusión, están ahí. Es decir, las valoraciones políticas pueden ser otras, pero los números son hechos ciertos, son 12 millones de euros de ahorro real por este coste y por ese efecto fiscal.

Pero es que, además, es decir, esto yo creo que es clave, como cualquiera en su vida, puedes continuar pagando un alquiler toda tu vida, o puedes decidir qué es mejor comprar. Nosotros nos hemos planteado que es mejor compra, mejor opción, perdón, siempre la compra a un alquiler a fondo perdido; sobre todo, si las condiciones son adecuadas para hacer esta compra. Y creemos que en este momento las condiciones lo eran.

Tenemos la posibilidad -como decía- de hacer esa operación financiera, y además garantizar un coste... un ahorro en los costes de los alquileres que estaban pagándose en diferentes sedes. Por lo tanto, hay un ahorro directo, cierto también, y real, en esos 2.000.000 de euros que se estaban pagando anualmente por las sociedades en sus diferentes ubicaciones como coste a fondo perdido de alquiler; y que se están aplicando, es decir, dentro de una sociedad, que además no consume recursos públicos; por lo tanto, no se está financiando



con fondos públicos, se están aplicando al pago de una cuota hipotecaria que nos va a permitir hacernos con un bien patrimonial que, a la postre, va a servir también para que a la sociedad Gesturcal en su dinámica de financiación de mercado, le permita tener nuevas capacidades de financiación.

Y, desde luego, es una operación acotada en el tiempo que, a partir de ese momento, no vuelve a generar coste alguno, sino actividad de un edificio que va a generar además ingresos. La dinámica de este edificio, que tenemos a través de Gesturcal, es una dinámica también de servicios para la sociedad, para las empresas, para los jóvenes, para los becarios, para un montón de programas que están vinculados a la Agencia y de las sociedades que desarrollan su actividad, y que, por lo tanto, creemos que pueden tener también esta reversión por la vía de servicios. Por lo tanto, creo que es la operación más adecuada.

Voy a tratar de repasar, porque no sé si me dejo alguna de las cuestiones que han comentado. Creo que ya he hecho referencia al suelo y a las disponibilidades del suelo, a lo que es el valor del edificio, a que, desde luego, la improvisación ha sido lo último que ha estado vinculado en este procedimiento; es decir, le hemos dado muchas vueltas y hemos optado por esta operación. Creo que he explicado por qué, por esa opción de compra, y el ahorro y la contención del gasto es lo que ha movido, desde luego, al final, a hacer una operación de compra y no mantenernos en una opción de compra o en una opción de alquiler en este momento. Y seguramente la situación de mercado ha acompañado.

Haciendo otras reflexiones ustedes, que sí que quiero contestar a esto también, en relación a la empresa, y por qué la empresa renuncia a hipotéticos beneficios, que yo no voy a cuantificar ni mucho menos en lo que ustedes han dicho, porque esto es lo de... lo de, pues hacer el cuento de la lechera. Es decir, bueno, yo no sé si son 100 millones de euros, yo no sé de dónde han sacado esos datos. El contrato de alquiler, desde luego, referenciaba otras cifras.

Solamente tengan en cuenta una situación, y es una situación en la que yo creo que en estos momentos es lógico que la Administración, para plantear la mejor operación financiera, haya negociado de esta manera. El sector inmobiliario, por desgracia, y por... debido a la situación económica y financiera que vivimos, atraviesa momentos complicados. Yo no voy a hacer valoraciones particulares de esta empresa, creo que podemos hablar del sector en general, es un sector que está fuertemente endeudado, que en estos momentos su actividad está, pues, prácticamente paralizada, y que incluso lo que tienen en *stock* tiene difícil salida en el mercado, no se está vendiendo... es decir, con todos sus activos. Por lo tanto, las empresas tienen un problema financiero en

estos momentos, y, por lo tanto, es práctica habitual, en este momento, de prácticamente todo el sector y todas las empresas el poder desprenderse de activos, el liquidar.

En otras condiciones de mercado, seguramente hubiera sido una mejor operación para cualquier empresa mantener esa expectativa de rentas futuras a un determinado horizonte, pero en este momento, es decir, la empresa se aviene a esta negociación, y entiendo que es una negociación en la que ha dado el visto bueno, que le interesa, porque lógicamente en estos momentos es bueno desde el punto de vista de la situación financiera, la situación económica que vivimos. Y el hipotético funcionamiento a quince años, pues, se convierte en un *cash* en el día de hoy, que entiendo que es bueno -como decía- para la situación... para la situación que vivimos.

No ha habido, por lo tanto, nunca modificaciones de condiciones. Es decir, ha estado presidido siempre toda la operación por una... un objetivo único, que era: encontrar una sede, buscar en las mejores condiciones financieras y en la mejor operación posible, tanto en el momento que se pensó en formato de alquiler, alquiler opción de compra, o el alquiler y la posterior negociación que quedó abierta para esa opción de compra.

Creo que he hecho referencia a todas las cuestiones de cómo se han autorizado estas operaciones, que, desde luego, en el ámbito de la sociedad de Gesturcal han estado permanentemente, es decir, autorizadas, debatidas y vistas por el Consejo de Administración, un Consejo de Administración en el que se sientan empresas diversas y organismos diferentes de la Junta de Castilla y León. Ha sido una operación que ha estado permanentemente trabajada en conjunto con la Consejería de Hacienda, que además forma parte de este órgano rector.

Y, desde luego, yo creo que es una operación buena para esta Comunidad, la mejor posible, y que, de forma leal y transparente, hemos venido a aportar esta documentación con datos ciertos y objetivos. Aquí no hay segundos datos, aquí no hay ningunas otras valoraciones más que las que acabo de poner encima de la mesa y que lealmente hemos ido aportando. Los expedientes y la documentación que en cada momento se han hecho llegar en las peticiones de documentación a este Grupo, pues, ha sido la parte de documentación que estaba completa y la que se podía aportar del expediente. Es decir, lo que hoy estoy contando son decisiones que, en algún caso, se han materializado y se han autorizado por el Consejo de Administración en la fase final de las negociaciones el pasado día veinticinco de marzo.

Y con esto creo que respondo a las cuestiones. Y reitero, es decir, la voluntad de la Junta de Castilla y León en esta operación, y la... el objetivo del mismo en cuanto a ese ahorro y en cuanto a esa información, que ha estado siempre presidida por los informes técnicos y por las valoraciones en tasaciones.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Gracias, Viceconsejera. Tras la contestación de doña Begoña Hernández, caben... se inician sendos turnos de réplica y dúplica, por un tiempo máximo, en este caso ya, de cinco minutos. Ruego a los Portavoces se ajusten a ese tiempo. Por parte del Grupo Proponente, Grupo Parlamentario Popular, su Portavoz don Raúl de la Hoz.

EL SEÑOR DE LA HOZ QUINTANO: Gracias, Presidenta. Buenas tardes. A la vista de las intervenciones que se han expuesto durante esta tarde, me gustaría comenzar con una pregunta, y es saber si esta comparecencia se hubiese celebrado en el Congreso de los Diputados, o si el Grupo Socialista, mayoritario allí, lo hubiese impedido. Y para ello, le voy a poner dos ejemplos concretos.

El Inteco, en León, adquirió un suelo de uso residencial, en vez de aceptar la oferta que la Junta de Castilla y León le hizo de suelo en el Parque Tecnológico de León, absolutamente de forma gratuita. No obstante lo cual, el Inteco prefirió, en vez de aceptar el suelo gratis que le ofrecía la Junta de Castilla y León, adquirir ni siquiera suelo de uso dotacional, sino suelo de uso residencial, peor comunicado, por cierto, y de peor servicio a las empresas en la ciudad de León. Pues bien, frente a eso, que a simple vista parece una aberración societaria o administrativa, se pidió la comparecencia del Ministro. El señor Ministro no ha comparecido.

Pero igualmente también, el... la Tesorería General de la Seguridad Social, según ha puesto de manifiesto el Tribunal de Cuentas, ha hecho operaciones de venta de inmuebles y de edificaciones sin tasación, como es preceptivo. Se ha solicitado la comparecencia del Ministro de Trabajo, a fin de que explique si eso es o no cierto, como dice el Tribunal de Cuentas. El Partido Socialista, el Grupo Parlamentario Socialista se ha opuesto, y aún hoy no se ha tramitado esa solicitud de comparecencia.

He puesto dos ejemplos pero ponía... podría, por supuesto, poner bastantes más. Creo, sin duda, que es injusto, muy injusto, decir que esta Junta de Castilla y León no es transparente en su gestión. Se ha explicado cuando correspondía explicarse y por quien correspondía explicarse. Quizás otros prefieren ocultarse en su mayoría parlamentaria en Madrid; es evidente que nosotros, aun teniendo mayoría parlamentaria, preferimos la opción de la transparencia, en esta y en otras tantas cuestiones.

Yo comprendo que, cuando no se tienen datos o cuando no se tiene un conocimiento cierto de la realidad, se pueda actuar de dos maneras, una de forma prudente y otra de forma imprudente. Quizás, la coherencia política y personal aconsejaría ser prudente cuando se desconocen datos o se desconoce la realidad;

y desde luego, la imprudencia personal y política lleva a decir a veces cosas que espero que, después leídas, al propio emisor de dichas palabras le parezcan, como nos ha parecido a muchos, una auténtica barbaridad.

Y a mí me gustaría hacer algunas aclaraciones, en primer lugar respecto de la alusión de que el señor Consejero de Economía ocultó la posibilidad de compra. Yo, que, también por prudencia -la que le ha faltado a algunos-, he traído el Diario de Sesiones, leo textualmente -palabras del Vicepresidente segundo de la Junta y Consejero de Economía-, digo: "... en primer lugar, porque no podía ser de otra manera, porque todos los pasos que se han dado, los que se están dando y los que se van a dar tienen un soporte administrativo con las debidas tasaciones tanto de renta como en el supuesto de adquisición y posible compra". Y concluye diciendo: "Señorías, el expediente está todavía abierto". Creo que fue absolutamente claro el Consejero, y eso, evidentemente, no convenía destacarlo hoy.

Nos sorprende que se pueda afirmar que la actuación de algunos haya supuesto un ahorro de 50 millones de euros. En primer lugar, porque aún hoy desconocemos, y nos gustaría que nos fuese explicado, de dónde salen los 100 millones de euros. Los contratos están ahí, los contratos de alquiler y la valoración del metro cuadrado, según las empresas de tasación, y es de 10,38 euros el metro cuadrado. Si hacemos una proyección de ese coste, no sé, sinceramente, de dónde salen 100 millones de euros, han dicho 100 millones, podían haber dicho 150 ó 200.

En segundo lugar, el anexo de la opción de compra estaba previsto en el contrato firmado en el año dos mil seis. Y además hay una lógica, y es que la valoración del inmueble, valoración que no hace la Junta de Castilla y León, y eso es algo que tampoco se entiende. La valoración del inmueble habría de hacerse cuando el edificio estuviese concluido, y es cuando el edificio ha estado concluido cuando se han hecho las tasaciones, que no ha hecho unilateralmente la Junta de Castilla y León, porque la Junta de Castilla y León, como Administración Pública, no es un agente libre en el mercado, sino que actúa sobre la base de tasaciones realizadas por empresas debidamente homologadas por el Banco de España. Y en este caso no se hizo una tasación, se hicieron tres tasaciones: 58 millones, 56 millones y 52 millones. Finalmente el precio ha sido de 52.155.000 euros. Y se habla del interés de una empresa por perder esos supuestos 50 millones de euros que -repito- desconozco de dónde... de dónde salen.

Hay una cosa que parece lógica y parece evidente -y ahora vamos a pasar al comportamiento normal de un ciudadano-: si yo tengo un inmueble y lo tengo en alquiler y me genera unas rentas mensuales a equis años, evidentemente, prefiero, tal y como está el mercado hoy

en día, venderlo ya y obtener las rentas de forma inmediata y así tener liquidez. Eso parece lógico en un ciudadano normal, que, más en España, prefiere la venta al alquiler, que también, lógicamente, es aplicable a una empresa.

Y repito: esto está hecho desde el año dos mil seis, y establecido desde el año dos mil seis como anexo al contrato de alquiler. Y repito: la Junta no actúa como agente libre en el mercado -ni la Junta ni Gesturcal, por supuesto-, es decir, no fija los precios en una negociación libre, sino que actúa sobre tasaciones; sobre tasaciones oficiales se estableció el precio del alquiler en su día; sobre tasaciones oficiales se estableció la opción de compra en su día; y sobre tasaciones oficiales se ha establecido el precio de la compra venta a fecha de hoy.

Gesturcal es una sociedad anónima, y esto debiera ser conocido y comprendido. Como tal, no tiene la obligación de actuar como una Administración Pública. Gesturcal no licita, Gesturcal no licita ni en este ni en ningún otro ámbito; es una sociedad anónima que se gestiona con fondos propios y que, afortunadamente, tiene beneficios societarios. No confundir la actuación de una sociedad anónima con la actuación de una Administración Pública de forma pura. Por eso, entre otras cosas, la adquisición de 52... por 52 millones de euros le va a suponer una reducción en el precio final, en el precio neto, del 30%, que es lo que se va a ahorrar en Impuesto de Sociedades, porque es una empresa que genera beneficios; y de esos 52 millones, el coste real para Gesturcal es de 40 millones de euros.

Y mire, para hablar o valorar el precio en sí mismo. Mire, simplemente computando los actuales edificios que estas... trece organismos públicos tienen en Valladolid, ocho mil ciento cincuenta metros cuadrados en alquileres a día de hoy por once organismos públicos, tienen un coste anual de 2.000.000 de euros; coste anual ocho mil metros cuadrados para once de las catorce organismos que van a ir al edificio 2.000.000 de euros. Al edificio van a ir catorce organismos, no once; catorce organismos, no once. Y hagan ustedes una multiplicación muy sencilla: ocho mil metros cuadrados, 2.000.000 de euros al año, treinta mil metros cuadrados, treinta mil metros cuadrados frente a ocho mil, hagan ustedes una... una prorrata de esos 2.000.000 de euros, y simplemente considerando una vida útil del edificio de veinticinco años, y sin considerar actualizaciones de IPC, verán ustedes como el precio se equipara.

Es decir, la Junta de Castilla y León, a través de Gesturcal, está haciendo una operación ajustada a las... informes técnicos y a las tasaciones que se han realizado, y además interesante, muy interesante desde el punto de vista del ahorro económico y financiero que eso supone para la Junta de Castilla y León. A ello, a ello, simplemente al ahorro que suponen los beneficios fiscales que obtiene o las deducciones fiscales que obtiene Gesturcal

como consecuencia de la venta, el ahorro que supone el no abonar a partir de ahora los costes de alquiler, esos 2.000.000 anuales de costes de alquiler, hemos de sumar también, evidentemente, los beneficios que supone el abaratamiento de los costes de la prestación unitaria de un servicio común frente, también, al beneficio que supone para el ciudadano, para el administrado, para las empresas, en definitiva, la prestación unitaria de un único servicio.

Evidentemente, concluyo, concluyo Vicepresidenta... Viceconsejera -perdón- como empezaba. Algunos han querido ver fantasmas y algunos siguen hoy queriendo ver fantasmas, pese a las explicaciones que se le han dado. Yo espero que de la lectura serena y sosegada de las explicaciones que usted ha dado, del... de la comprensión del expediente administrativo y de los hechos que han acaecido, algunos dejen de decir las barbaridades que se han dicho en la prensa y, desgraciadamente y a pesar de habérseles expuesto los datos, hoy también aquí. Nada más y muchas gracias.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Gracias, señor De la Hoz. Por parte del Grupo Parlamentario Socialista, en representación del mismo, don Jorge Félix Alonso.

EL SEÑOR ALONSO DíEZ: Gracias, señora Presidenta, sobre todo porque, en la última comparecencia que tuve aquí, usted me advirtió de que me dirigiera al compareciente y no a otro Grupo; y hoy, yo veo que lo ha estado ejerciendo con... con exquisitez.

Mire, hay solo dos cosas que han quedado claras en su comparecencia, señora Viceconsejera: primero, que han arreglado ustedes el expediente; y segundo, que hemos ahorrado 50 millones a los castellanos y leoneses. Estamos haciendo una oposición útil con nuestra... con poner encima de la mesa aquellos asuntos que no están claros, y eso yo creo que ha quedado claro.

Los 100 millones que decimos que de dónde salen, pues es fácil; 25 millones... perdón, 24 euros/metro cuadrado, multiplicado por los metros cuadrados que tiene el edificio, por... es el... es lo que costaría al mes; por doce meses, por el incremento del IPC durante quince años, pues la cifra sale. O sea, es decir, esa cuenta la puede hacer cualquiera.

Aquí se han dicho una serie de... de cuestiones, desde luego, que devalúan su comparecencia, señora Viceconsejera. Y devalúan su comparecencia porque, si ustedes nos hubieran facilitado el expediente cuando lo solicitamos, pues, su comparecencia estaría avalada por la transparencia; pero como no se ha facilitado el expediente, pues ha quedado totalmente devaluada. Yo también tengo aquí el Diario de Sesiones en el cual el señor Consejero, cuando le pregunto que por qué... que

si el expediente era solo el contrato final, me dice: "Evidentemente, el expediente consta de más documentos, Señoría, de más documentos administrativos". Bueno, cuando se pide un expediente, se pide un expediente, no un contrato. Está claro que ha habido intención de ocultar el expediente.

Y es más, esa intención no se ha corregido en el tiempo. Ayer, la Comisión de Hacienda se planteaba que el Consejo de Cuentas pudiera fiscalizar el contrato de alquiler, que era de lo que se hablaba hasta ayer, y se han opuesto... el Partido Popular se ha opuesto a que el Consejo de Cuentas fiscalizara el contrato. Si está todo tan transparente, entendemos... entendemos que no sé qué es las explicaciones que nos están dando aquí.

Desde luego, aquí había dos tiempos: un tiempo, hasta que se pone ante la opinión pública todo este conjunto de irregularidades; y a partir de ese momento, en el que ustedes empiezan a reaccionar. Pero siguen reaccionando mal.

Mire, tengo aquí una pregunta que me han contestado el señor Consejero el diecisiete de marzo, o sea, hace muy pocos días. Y en la pregunta sigue hablando de alquiler, sigue hablando de alquiler, y dice que los gastos del alquiler de edificio de Arroyo... porque le preguntaba que si lo va a pagar Gesturcal, y como en el presupuesto de Gesturcal no aparece -que aquí tenemos el presupuesto de Gesturcal, que no aparece-, pues le preguntaba que en qué partida estaba, y me dice que en los gastos generales de la sociedad. Los gastos generales de la sociedad, indudablemente, no son para comprar edificios ni para comprar suelo, son para alquilar. En consecuencia, el diecisiete de marzo, el señor Consejero seguía diciendo que había que alquilar.

Si hubiera habido intención de llegar a la conclusión que aquí se nos ha expuesto, en el contrato de alquiler se hubiera previsto, previsto que durante el proceso surgirían situaciones que contemplaríamos y tal, y se revisaría. En ningún momento en el contrato se habla de nada que no sea alquiler, ni siquiera la opción de compra; se habla simplemente de alquiler. En consecuencia, quiero decir, su comparecencia está totalmente devaluada, porque no hay nada que avale todo lo que nos ha venido a decir.

Desde luego, no me ha contestado a las preguntas que le he hecho. No voy a repetirlas todas, primero, porque la señora Presidenta seguramente me llamará la atención. Y solo voy a tratar cinco que me parecen fundamentales. Usted dice que no es necesario que licite Gesturcal. O sea, ¿qué estamos diciendo con que Gesturcal? Una empresa pública que mueve recursos públicos, ¿que puede hacer y deshacer con los recursos públicos sin tener que dar una mínima transparencia ante una contratación tan importante y de estas características? Pues desde luego, a mí me parece que eso no debería de ser así.

No me ha contestado el coste del mantenimiento del edificio ni el coste de la informatización del edificio. No me ha contestado por qué no figura en el presupuesto de Gesturcal, si estaba todo tan previsto y tan claro. No me ha contestado por qué no construyó la Junta de Castilla y León, que seguramente hubiera sido más barato. Y no me ha contestado por qué se delega en el Consejero dieciséis meses después de que se ha hecho el contrato de... el contrato de arrendamiento.

Está claro que podía seguir hasta las veinte preguntas, pero he querido señalar aquí las que me parecían como más... más significativas, y yo la rogaría que en este segundo turno que tiene, o tercer turno que tiene, pues me contestara. Muchas gracias.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Muchas gracias, señor Alonso. Pues para finalizar la sesión, por parte de la Viceconsejera se va a dar respuesta a todas las cuestiones planteadas. Y al final iniciaremos un turno para los Portavoces que quieran intervenir que no hayan intervenido ya en el asunto que se ha tratado hoy en el Orden del Día. Tiene la palabra la Viceconsejera de Economía.

LA VICEPRESIDENTA DE ECONOMÍA (SEÑORA HERNÁNDEZ MUÑOZ): Gracias, Presidenta. Voy a tratar de insistir en las... lógicamente, en las cuestiones que me... que me solicita. Creo que he contestado a la mayor parte de las preguntas -es verdad que puedo dejarme alguna cuestión que voy a tratar de incidir ahora en ella- en lo que ha sido la primera intervención.

Una previsión solamente para empezar: es decir, esa reflexión que usted se hace de la cuantía, y de las valoraciones y demás. Es decir, es que está partiendo de un dato erróneo, que yo he insistido varias veces a lo largo de esta tarde, y en el que no quiero volver a insistir, porque entiendo que además es una operación que está superada en este momento, y que no estamos hablando de un contrato de alquiler, que no se va a materializar, estamos hablando de un contrato, en este momento -perdón-, de un contrato de... de compraventa. Es decir, es que usted parte de seguir considerando 24 euros/metro cuadrado, y supongo que multiplica por los treinta cinco mil metros cuadrados que tiene el edificio. Es que el precio de esos treinta y cinco mil metros cuadrados es 10,38 euros/metro cuadrado, insisto, y es... [Murmillos]. No, perdón, que es que es el precio, que es que eso no tiene discusión, es decir, que es que es que...

Vamos a ver, el precio de alquiler metro cuadrado son 10,38. Coja usted el despiece de lo que compone el edificio en número de metros cuadrados, sus treinta y cinco mil metros cuadrados, y podrá ver que figura un precio, que, lógicamente, es distinto para los metros de oficina, de los diecisiete mil metros cuadrados de oficina, para los doce mil de garajes, para los ocho mil de

tal... Hay un precio distinto. El precio global de ese edificio, que es lo que se alquila, da ese precio: 10,38 euros/metro cuadrado. Es que no está completado; es decir, una cosa es el precio de oficina. Esos 18 euros/metro cuadrado, que le respondo, es el precio que se da en el primer contrato a los diez mil metros cuadrados de alquiler. En ese momento se estaba haciendo un contrato de alquiler de una parte del edificio, que eran solamente unas... un número de metros de... de oficinas. Cuando usted pasa o cuando se pasa a un contrato global, yo creo que todos tenemos claro que un contrato global de un edificio es más ventajoso y es más barato, en la práctica, que un contrato parcial de un número de metros con un uso específico, como es el caso de un uso de oficinas. ¿Por qué? Por una cuestión obvia: porque, si no, el propietario va a repercutir en ese precio parcial el coste de los servicios y de los gastos generales, que tiene que repercutir en el resto de espacios que se usan, por los que se pasa, por los que se tiene, el coste de mantenimiento que pueda repercutir.

Por lo tanto, insisto, es que el precio final de lo que es el contrato de alquiler que estaría vigente en este momento, si no se cerrara la compra del edificio, sería para el edificio completo, y en estos momentos la oferta ya no es 18 en ese contrato parcial, son 10,38. Y es un dato que quiero que quede meridianamente claro, porque entiendo que, si no, estamos partiendo de hacer una serie de observaciones que además se han vertido, es decir, hacia la opinión pública, es decir, sin el conocimiento completo de la tramitación del expediente, y, por lo tanto, pues son absolutamente erróneos.

Respecto de la transparencia, quiero significar que es absoluta, es decir, no ha habido en este proceso nada que se haya ocultado, ningún dato que no se haya garantizado con transparencia, porque, entre otras cosas, las cuestiones que han informado este expediente son informaciones técnicas basadas en informes que están aquí -los tengo aquí, los informes que al final completa este expediente; es decir, están en todas las tasaciones y en todos los informes.

El expediente se compone fundamentalmente de un contrato de alquiler. ¿Por qué? Porque desde el momento en que se hace ese... el contrato de alquiler por Gesturcal, en el año dos mil seis, hasta el momento actual, no hay nada nuevo en ese procedimiento temporal, es decir, es que no hay nada en ese espacio de tiempo que altere las circunstancias, hasta el momento en el que -como decía-, el edificio, está finalizada la construcción y, por lo tanto, se puede entrar a negociar o decidir si se opera con ese contrato de alquiler, que es el que estaba vigente, o se negocia algo que quedó absolutamente claro. Es verdad que no... el contrato que se firmó en su momento por parte de Gesturcal no era un contrato de alquiler con opción de compra como tal formalmente. Pero sí -lo he insistido, y lo he dicho y lo

reitero ahora, en intervención anterior- quedó el compromiso, anexo al contrato expresamente, es decir, de negociar esa opción de compra en el momento en el que el edificio estuviera construido, que es precisamente lo que hacemos a partir de primeros del mes de noviembre, que es cuando se ve la finalización de ese edificio y cuando, al estar próxima esa entrega del mismo, es decir, por lo que operaba como contrato de alquiler, tiene que... tiene que hacerse.

Por lo tanto, el expediente es eso, es decir, es el procedimiento de ese alquiler y el procedimiento de lo que después es la negociación de compra. Y en eso, créame que ha habido transparencia absoluta en toda esa información, es decir, los documentos a aportar son los que son y en el momento en que se producen. Es decir, cuando usted hace referencia a la pregunta del diecisiete de marzo, y que el Consejero sigue hablando de alquiler, es que el diecisiete de marzo no estaba cerrada ni decidida una operación de compra. Por lo tanto, lo que administrativamente manda es lo que seguía vigente en el expediente, que era un contrato de alquiler. Es el veinticinco de marzo, el veinticinco de marzo, cuando el Consejo de Administración da luz verde a la... a la compra del edificio, con los informes de las tasaciones a las que he ido a hacer... a hacer referencia. Por lo tanto, es el veinticinco de marzo la primera fecha en la que podemos hablar que en el expediente hay un nuevo acto administrativo, consecuencia de una serie de informes internos, de una serie de tasaciones, que concluyen en esa decisión administrativa, que es la que refrenda al Consejo, que es la de autorizar esta compra.

Por lo tanto, no hay irregularidades, no hay falta de transparencia sino todo lo contrario, es decir, en esta... este contrato, en el que hemos aportado transparentemente en cada momento información, y ha sido pública en toda... en todo momento.

En cuanto a la... a la operativa de Gesturcal, que ha vuelto a referir un poco la cuestión de la licitación. Mire usted, Gesturcal es una sociedad anónima, una sociedad mercantil, que a pesar de que está, es decir... bueno, que está conformada por... en su accionariado por prácticamente un 100% público, porque es un 99% de lo que es la... las acciones que detenta la agencia en este momento, es una empresa que... que licita... aunque no está sujeta a la Ley de Contratos del Estado, licita todas sus intervenciones en lo que es la materia de contratación. Lo que yo he referenciado es que no cabe la licitación para un contrato de alquiler; un contrato de alquiler se refiere a un bien que existe físicamente, y, por lo tanto, no es práctica habitual en ningún caso. Mire usted, me remonto al año noventa y cinco; en el año noventa y cinco se hizo, se puso en marcha por primera vez la... la Consejería de... de Industria en esta Región, y en aquel momento se crea también, fruto del diálogo social, la Agencia de Inversiones y Servicios. Esa agencia se dota

en aquel momento también de una infraestructura física, de un espacio, que es un edificio yo creo que conocido y emblemático en esta ciudad, que es las antiguas dependencias de la rotativa de *El Norte de Castilla*, en la calle Duque de la Victoria, y se hace un contrato de alquiler; y eso pervive hoy, es decir, llevamos quince años con ese contrato de alquiler, es decir... y yo creo que fue un contrato de alquiler que se buscó la ubicación idónea que respondía a las necesidades y a la capacidad para albergar los servicios que se iban a trasladar allí. Por lo tanto, es la práctica normal. El Ecycl está instalado en un edificio en régimen de alquiler, y no hemos licitado ese contrato de arrendamiento, es decir, porque, lógicamente, hay que buscar la disponibilidad en el mercado.

Solamente nos planteamos la licitación desde la Agencia en un momento en el que no existía eso en el mercado, y esa búsqueda no era posible, y, por lo tanto, se planteaba esa licitación de contrato de alquiler con opción de compra. Si el contrato que hizo alquiler... perdón, Gesturcal de alquiler no reflejaba esa opción de compra, es por coherencia con los informes técnicos y porque aquella conclusión de la Mesa de Valoración fue precisamente no valorar en aquel momento, en el año dos mil seis, la opción de compra, y hacerlo hoy, cuando el edificio estuviera finalizado. El por qué no figura en los presupuestos de Gesturcal es por lo que acabo de reseñar: porque es que la operación de compra se ve en estos momentos. Mire usted, en el año dos mil seis, cuando la Junta de Castilla y León, cuando Gesturcal hace este contrato de alquiler, yo creo que nadie tenía en la cabeza, ni la empresa, ni la Junta de Castilla y León, ni la sociedad en general, la situación económica que hoy estamos viviendo, ni nadie preveía que se pudiera llegar a esa situación. Por lo tanto, nadie podía prever en el momento que la mejor opción para... en este momento para nosotros hubiera sido precisamente la compra de este... de este edificio.

Bueno, cuando se presentaron los presupuestos de Gesturcal, es decir, no estaba cerrada tampoco la posibilidad de esa compra, por lo tanto, no se podía estimar esas cuestiones. Y, por otro lado "vuelvo a reseñar", esta operación, es decir, primero, no iba a ser más barata en la Junta de Castilla y León; creo que ya he dejado claro por qué es Gesturcal el órgano especializado y por qué se hace a través de Gesturcal. La Junta de Castilla y León tendría que haber desembolsado el dinero directamente y el coste de ejecución de esta obra. Gesturcal no se financia con fondos públicos, se financia en el mercado, no consume recursos presupuestarios. Insisto que en un momento como el que vivimos actualmente, en el que precisamente lo que se busca es minimizar el coste de lo que son... el presupuesto público en lo que es materia de gastos corrientes, creo que la posibilidad de que el... de que el mercado financie una operación de estas características, que además tiene ventajas evidentes, incluso en coste, para los administrados y para la

propia Administración, creo que es de libro, o sea, creo que no puede plantearse que sea mejor que lo haga la Junta de Castilla y León, cuando la Junta de Castilla y León tendría que haber asumido en primera persona y directamente este... este coste en sus presupuestos.

Por lo tanto, creo que es mejor operación esta, financiada en el mercado, máxime cuando, además, estamos hablando de una sociedad como Gesturcal, cuya operativa como sociedad anónima le permite deducirse estos gastos. Es que, además, la operación financiera, lo he dicho antes y lo reitero- es que supone un ahorro, por lo que supone de efecto fiscal, pero porque, sobre todo, esos gastos son deducibles para la sociedad; los intereses de esta operación financiera y la amortización del edificio son gastos deducibles. Esto no ocurre en la Administración, por la propia forma jurídica, porque no estamos hablando de una S.A., como en el caso de Gesturcal; es la razón por la que es Gesturcal el órgano especializado, que creo que no habría en estos momentos otro órgano en la Junta de Castilla y León que pudiera llevar a cabo una operación de esas características en estas mismas condiciones. Por eso es Gesturcal la que finalmente se plantea que sea la adjudicataria de esto; y además, se hace cuando se conoce un poco la operación y los términos de lo que puede ser el coste, y pensando en su capacidad financiera y en lo que acabo de... de expresar.

Y después, el que figure en los presupuestos, es una operación de financiación, que, efectivamente, el coste que presupuestariamente va a tener, anual, esta sociedad "insisto, deducible, pero el coste que va a tener" es un coste que se va a buscar en la financiación en el mercado, y que va a tener el reflejo de la cuota que corresponda anualmente por la amortización del edificio y por el coste financiero de esa operación, nada más. Es decir, Gesturcal no va a desembolsar tampoco el coste global de ese edificio, sino que va a ser una operación financiada en el tiempo; en lo que... lo que sería un gasto a fondo perdido para alquileres, se dedica a la compra de un edificio y a la adquisición de un edificio singular, que siempre va a estar en el patrimonio de la Junta de Castilla y León. Por lo tanto, no veo dónde está el problema en la operación financiera.

La operación financiera es buena, es un buen momento para negociar, y nos ha permitido cerrar un buen coste, y este ha sido aceptado por la empresa precisamente porque las condiciones de mercado en este momento lo permiten. Y en definitiva, es una operación que supone ahorro; es que no me canso de repetirlo: es que la operación es buena financiera y supone ahorro en todos los términos. Por lo tanto, eso ha sido lo que ha presidido nuestras actuaciones. Y creo que con esto sí que he contestado en este momento a todas las... las cuestiones que usted... que usted planteaba. Muchas gracias.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Muchas gracias, Viceconsejera. Terminado el turno de Portavoces, se procede a la apertura de un turno para que el resto de los procuradores que lo deseen, y que no hayan actuado anteriormente como Portavoces de los diferentes Grupos, puedan, escuetamente, formular preguntas o pedir aclaraciones sobre la información que ha sido facilitada. Por parte del Grupo Parlamentario Socialista, don Pascual tiene la palabra.

EL SEÑOR FERNÁNDEZ SUÁREZ: Sí, es una aclaración, es una aclaración, porque yo tengo aquí delante dos contratos de arrendamiento firmados, y me gustaría saber si es que estos contratos son reales o no, si existen o no existen. El primero está firmado el diecinueve de julio de dos mil seis, de una parte don tal, tal, y de otra parte el Gerente, don Juan Carlos Sacristán Gómez. En el primero de los casos se dice... se habla de un arrendamiento de diez mil metros, y se dice textualmente: "La renta a satisfacer por la arrendataria mensualmente será de 20 euros con 69 céntimos por metro cuadrado construido, lo que hace un total mensual de 206.900 euros", es decir 2.482.800 euros para la primera anualidad, por diez mil metros. ¿Esto es correcto?, pregunto. Es una pregunta... son varias preguntas asociadas al mismo... al mismo contrato.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Señor Fernández, ¿la pregunta está formulada o va a preguntar alguna cosa más?

EL SEÑOR FERNÁNDEZ SUÁREZ: No, voy a hacer la otra porque tiene relación con este. Hay un segundo contrato, firmado el veinte de febrero de dos mil ocho, y dice textualmente "esto es por siete mil seiscientos quince metros cuadrados, el otro era por diez mil, más siete mil": "La renta a satisfacer por el arrendatario mensualmente es de 20 euros con 69 céntimos"; y, para resumir, al final dice: "Esto hace un total de un millón ochocientos sesenta mil, seiscientos cincuenta y dos mil doscientos seis para la primera anualidad del contrato". La suma de ambos, que son el alquiler de diecisiete mil seiscientos quince metros, son 4.373.452 euros; esto, por quince años, da una cantidad que es la renta que se estaba pactando en este... en este contrato. Si a esto le añadimos una revalorización del IPC mínima, mínima, salvo que... que vayamos a una deflación de quince años, más el IVA habitual, nos da un total del coste por diecisiete mil metros cuadrados de los contratos que ustedes habían firmado; no de lo que nos cuenta aquí ahora, sino de lo que ustedes habían firmado, del orden de los 100 millones de euros en quince años. Una operación de crédito de 100 millones a pagar en quince años, de este tipo, da para hacer dos edificios o tres, como... Muchas gracias.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): Señor Fernández, debe concretar la pregunta que desea hacer a la Viceconsejera.

EL SEÑOR FERNÁNDEZ SUÁREZ: No, lo que le pregunto es si esto es... esto es cierto... si esto es verdad o es mentira, nada más.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): De acuerdo.

LA VICECONSEJERA DE ECONOMÍA (SEÑORA HERNÁNDEZ MUÑOZ): Evidentemente, los contratos son ciertos, es decir, esos precios figuran ahí. Lo que he insistido en explicar es que los precios, es decir, están referenciados para diferentes espacios del edificio, y eso refleja una renta y unos precios para la parte de espacio de oficina. Es que el edificio completo son treinta y cinco mil metros cuadrados y la oferta que hace la empresa, es decir, para quedarnos no con diecisiete mil metros cuadrados sino con treinta y cinco mil, es ofrecer el resto de espacios, que, si no, tendríamos que pagar al precio de mercado, de lo que cuesta una plaza de garaje, alquilada, una superficie y demás; es una oferta completa por ese edificio sobre la base de ofrecer un precio para el resto de estancias del edificio, y es lo que compone el precio que acabo de dar. No voy a entrar en el despiece ahora porque creo que aburriría con todos los datos, pero tengo aquí toda la información. Pero lo que quiero es que quede constancia de que esos precios son los que se negocian para lo que es el metro cuadrado de oficina, y lo que insisto es que en el segundo contrato, y al negociarse ya la opción completa del edificio con los treinta y cinco mil metros cuadrados, no hablamos solamente de los diecisiete mil metros cuadrados al precio de metro cuadrado de oficina, sino que el prorrateo de ese precio más lo que es el resto de... de metros cuadrados del edificio, al precio que le corresponde, da una media para el total del edificio, que al final es lo que opera, porque es lo que voy a pagar, de 10,35 euros para metro cuadrado. Es decir, esa es la explicación.

LA PRESIDENTA (SEÑORA CUESTA CÓFRECES): ¿Alguna pregunta más desea formular algún Grupo? Bien, pues agradeciendo nuevamente la presencia de la Viceconsejera para dar esas explicaciones amplias y detalladas, así como también al Secretario General de la Consejería de Economía, no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

[Se levanta la sesión a las diecinueve horas cinco minutos].