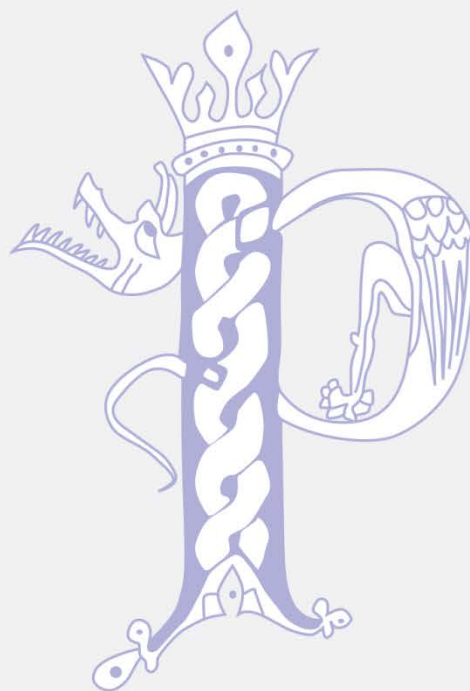




Contrato de arrendamiento entre Nasuvinsa y Estudios Melitón S.L.



Febrero de 2025



CÁMARA
DE COMPTOS
DE NAVARRA
NAFARROAKO
KONTUEN
GANBERA





ÍNDICE

	<i>PÁGINA</i>
I. INTRODUCCIÓN.....	3
II. OBJETIVOS Y ALCANCE.....	4
III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	5
IV. RESPONSABILIDAD DE NASUVINSA	8
V. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE COMPTOS.....	9
APÉNDICE. OBSERVACIONES Y HALLAZGOS ADICIONALES DE LA FISCALIZACIÓN.....	10
ALEGACIONES FORMULADAS AL INFORME PROVISIONAL.....	21
CONTESTACIÓN DE LA CÁMARA DE COMPTOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL INFORME PROVISIONAL	





I. Introducción

La Junta de Portavoces del Parlamento de Navarra, en su sesión de 30 de marzo de 2023, acordó solicitar a la Cámara de Comptos, a petición del grupo parlamentario Navarra Suma, un informe de fiscalización sobre *“la firma del contrato y la gestión entre la empresa pública NASUVINSA y la empresa Estudios MELITÓN S.L. para la construcción de las instalaciones de estudios cinematográficos y gestión cultural en Lekaroz”*.

La Cámara de Comptos incluyó esta petición en su programa de fiscalización de 2024, dado que, en el momento de la solicitud parlamentaria, se encontraba pendiente de resolución judicial una demanda que la sociedad pública Navarra de Suelo y Vivienda S.A. (Nasuvinsa en adelante) interpuso frente a la empresa Estudios Melitón S.L. (Melitón en adelante) por incumplimiento contractual.

El trabajo de campo lo realizó en un periodo de tres meses un equipo formado por una técnica de auditoría y una auditora, con la colaboración de los servicios jurídicos y administrativos de la Cámara.

En relación con los importes monetarios del informe, que se presentan en todo caso sin incluir el IVA correspondiente, se ha efectuado un redondeo para no mostrar los céntimos. Los datos representan el redondeo de cada valor exacto y no la suma de datos redondeados.

Los resultados de este trabajo se pusieron de manifiesto a la consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias del Gobierno de Navarra, tanto al actual como al anterior director gerente de Nasuvinsa, y a un exsocio de Melitón, con el fin de que formularan alegaciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 11 de la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, de la Cámara de Comptos de Navarra.

Finalizado el plazo, un exsocio de Melitón, ha presentado alegaciones. Analizadas las mismas, se incorporan a dicho informe, junto con la respuesta de esta Cámara, que se eleva a definitivo.

Agradecemos al personal de Nasuvinsa, de la Sociedad de Desarrollo de Navarra S.L. (Sodena en adelante), de la Corporación Pública Empresarial de Navarra (CPEN en adelante) y de Melitón la colaboración prestada para la realización de este trabajo.





II. Objetivos y alcance

De acuerdo a la petición parlamentaria, la Cámara de Comptos ha realizado una auditoría operativa para analizar las actuaciones previas a la firma del contrato, firma y gestión del contrato de arrendamiento entre Nasuvinsa y Melitón. En concreto nuestro trabajo se ha centrado fundamentalmente en la revisión de los siguientes aspectos:

- Actuaciones previas de Nasuvinsa a la firma del contrato.
- Características del contrato entre Nasuvinsa y Melitón.
- Construcción de las instalaciones objeto del contrato de arrendamiento sin revisar la adjudicación de la obra de las mismas.
- Ejecución del contrato.
- Préstamo otorgado por Sodena a Melitón.
- Aportación de capital de la CPEN a Nasuvinsa para la financiación de la construcción de las instalaciones objeto del contrato de arrendamiento.
- Fondos públicos recibidos por Melitón en forma de ayudas o contratos por la organización de cursos, talleres, etc.

Añadido a lo anterior, hemos analizado una serie de hechos posteriores a la firma y ejecución del contrato relacionados con la demanda que Nasuvinsa interpuso a Melitón tras el impago de rentas y el contrato firmado en octubre de 2024 de las instalaciones a otra empresa.

El alcance temporal de la fiscalización se refiere al periodo 2018-2024. Considerando que el alcance objetivo es el contrato citado, hemos analizado la siguiente información:

- Documentación referida al contrato entre Nasuvinsa y Melitón.
Documentación referida al préstamo otorgado por Sodena a Melitón.
- Documentación referida a la aportación de capital de la CPEN a Nasuvinsa.
- Gastos presupuestarios de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra cuyo acreedor fue Melitón en el periodo objeto de fiscalización.
- Ayudas recibidas por Melitón según la Base Nacional de Datos de Subvenciones.
- Actas del Consejo de Administración de Nasuvinsa.
- Marco normativo aplicable.





III. Conclusiones y recomendaciones

La Cámara de Comptos ha fiscalizado el contrato celebrado entre Nasuvinsa y Melitón en mayo de 2018 para el arrendamiento de unas instalaciones que se preveían construir en una parcela propiedad de Nasuvinsa en Lekaroz, para gestionar unos estudios cinematográficos profesionales y crear una escuela para la formación de profesionales cualificados en este ámbito. La duración de este contrato era de 20 años tras la construcción de dichas instalaciones.

Las conclusiones de nuestra fiscalización son las siguientes:

- Según consta en la documentación que Melitón presentó a Sodena para solicitarle un préstamo de 60.000 euros, este proyecto surgió en 2016 dadas las condiciones favorables de desgravación fiscal que se preveía que existieran en Navarra en este sector, de la mano de la Dirección General de Industria, Energía e Innovación del Departamento de Desarrollo Económico. Esta propuesta es llevada a cabo finalmente por Nasuvinsa, empresa que dependía del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

- Si bien es cierto que la naturaleza del contrato no lo exigía legalmente, no consta que Nasuvinsa llevara a cabo un análisis de negocio previo a la inversión que se comprometía a realizar en el que se valoraran, entre otros aspectos, la inversión necesaria y su financiación, la rentabilidad esperada, los riesgos potenciales, el impacto económico y social o la posible consideración de la operación como una ayuda de Estado.

Por otro lado, y sin que tampoco constituyeran requisitos legales para que se pudiera formalizar el contrato objeto de fiscalización, no consta que Nasuvinsa consultara a más empresas esta posibilidad de negocio, o la justificación para no hacerlo, ni que hiciera ningún análisis económico-financiero sobre la capacidad y solvencia de Melitón para hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato, empresa creada en febrero de 2018 tres meses antes de la firma del contrato.

- El gerente de Nasuvinsa firmó el contrato con Melitón de acuerdo a las facultades atribuidas por los estatutos de la sociedad y por el consejo de administración, sin atender todas las observaciones realizadas por los servicios jurídicos de esta sociedad como las referidas a la regulación de la renuncia al derecho de adquisición preferente, la posibilidad de ajustar el alquiler al coste final de la construcción o la necesidad de que Nasuvinsa licitara el proyecto.

- El contrato preveía un gasto de Nasuvinsa en la construcción de las instalaciones de 980.000 euros, sin incluir el gasto del proyecto y dirección de obra estimado en 59.900 euros que serían asumidos por Melitón, al haber delegado en esta empresa la contratación y gestión del mismo. Este proyecto





debiera haber sido licitado y adjudicado por Nasuvinsa conforme a la Ley Foral de Contratos Públicos, tal y como advirtieron los servicios jurídicos.

- En 2022, tras los periodos de carencia acordados en el contrato y ampliados posteriormente por la pandemia de la COVID-19, Melitón no pagó ninguna renta y Nasuvinsa le reclamó en julio el importe adeudado. En agosto de 2022, ante el impago de Melitón, el contrato quedó resuelto y Nasuvinsa recuperó las instalaciones en septiembre de ese año. Posteriormente, en octubre de 2024, Nasuvinsa arrendó estas instalaciones con opción de compra a otra empresa del sector cinematográfico.

- Previamente a la firma del contrato, en general, existían en Navarra condiciones fiscales mejores a las del resto de comunidades autónomas. Sin embargo, tras la celebración del contrato y la pandemia de la COVID-19, en el resto del Estado las deducciones mejoraron, manteniéndose sin cambios la normativa foral.

- Las cifras más relevantes de la operación fiscalizada son las siguientes:

Hecho	Importe
Inversión realizada por Nasuvinsa	1,28 millones
Renta mensual fijada inicialmente en el contrato	2.700 euros/mes
Préstamo concedido por Sodena a Melitón	60.000 euros
Aportación de capital de la CPEN a Nasuvinsa para financiar las instalaciones de Lekaroz y el canal de gas de Arakil a Lekunberri	2,50 millones
Impagos de rentas de Melitón hasta resolución del contrato	16.038 euros
Pérdidas de Sodena por impago del préstamo concedido a Melitón	37.500 euros
Sentencia judicial a favor de Nasuvinsa por impago de rentas y pérdidas de rentas impagadas futuras. Esta sentencia no se pudo ejecutar dado que el concurso de acreedores había finalizado y Melitón se había extinguido.	565.605 euros
Fondos públicos recibidos por Melitón de Navarra y del Estado en concepto de ayudas o por la organización de cursos, talleres, etc.	90.137 euros

En **definitiva**, Nasuvinsa formalizó un contrato de arrendamiento con Melitón comprometiéndose a la construcción de unas instalaciones. Esta operación se llevó a cabo sin realizar previamente un análisis de negocio de esta inversión, sin considerar en dicho contrato todas las observaciones de los servicios jurídicos, ni hacer un análisis de la capacidad económica y de solvencia de Melitón para hacer frente a las obligaciones económicas derivadas del contrato. Si bien todos estos requisitos no eran exigibles legalmente dada la naturaleza del contrato, esta Cámara considera que una buena gestión de los fondos públicos implicaría haberlos llevado a cabo, incluyendo, además, en el contrato alguna cláusula adicional para minimizar el riesgo de pérdida de dichos fondos.

Esta operación supuso, además, que la CPEN realizara una aportación de capital a Nasuvinsa para la financiación de la construcción de las citadas instalaciones y que Sodena concediera un préstamo a Melitón para la financiación de sus actividades.





La renta establecida no fue abonada en ningún momento por Melitón, cuya actividad pudo verse afectada por la pandemia de la COVID-19 y por la pérdida de ventaja fiscal frente a otras comunidades autónomas, por lo que el contrato se resolvió retornando las instalaciones a Nasuvinsa, que las volvió a arrendar en octubre de 2024.

Teniendo en cuenta las conclusiones de nuestro trabajo *recomendamos a Nasuvinsa:*

- *Diseñar un procedimiento de actuación para este tipo de operaciones en que contemple entre otros los siguientes aspectos: un análisis de negocio previo sobre los riesgos y beneficios empresariales, económicos y sociales de la inversión; una evaluación de la viabilidad de los posibles candidatos implicados y de las condiciones sobre la posible consideración de ayuda de Estado; y los mecanismos de control interno necesarios para asegurar una instrumentación jurídica adecuada.*
- *Incluir en los contratos de arrendamiento que regulen operaciones similares a la fiscalizada garantías suficientes para asegurar la mayor protección posible de los fondos públicos.*
- *Licitación de los proyectos de las obras que pretenda construir de acuerdo a la normativa de contratación pública aplicable.*





IV. Responsabilidad de Nasuvinsa

El gerente de Nasuvinsa de acuerdo con las facultades atribuidas por el Consejo de Administración de la sociedad es el responsable de representarla en toda clase de negocios, contratos, actos y operaciones pudiendo, además, arrendar toda clase de bienes inmuebles a las personas que considere en las condiciones que libremente concierte.

El Consejo de Administración de Nasuvinsa y su gerente deben desempeñar sus funciones con la diligencia debida, adoptando las medidas correspondientes para la buena dirección y control de la sociedad. En el ámbito de las decisiones estratégicas y de negocio, sujetas a la discrecionalidad empresarial, deberán actuar con información suficiente y con arreglo a un procedimiento de decisión adecuado.

Además, los órganos de gobierno y dirección de la empresa citada deben garantizar que las actividades, operaciones financieras y la información reflejada en las cuentas anuales resultan conformes con la normativa aplicable. Asimismo, son responsables de establecer los sistemas de control interno que consideren necesarios para garantizar que la actividad realizada esté libre de incumplimientos legales.





V. Responsabilidad de la Cámara de Comptos

Nuestra responsabilidad es expresar unas conclusiones basadas en nuestra fiscalización sobre la firma y gestión del contrato de arrendamiento entre Nasuvinsa y Melitón firmado en mayo de 2018.

Para ello, hemos llevado a cabo la misma de conformidad con los principios generales de fiscalización de las Instituciones Públicas de Control Externo, establecidos en las ISSAI-ES, aplicándose fundamentalmente la ISSAI-ES 300 “Principios fundamentales de la auditoría operativa” y la ISSAI-ES 400 “Principios fundamentales de la fiscalización de cumplimiento de legalidad”. Dichos principios y directrices exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la fiscalización con el fin de obtener una seguridad razonable de que la gestión analizada resulte, en todos los aspectos significativos, conforme con la normativa vigente.

Una fiscalización requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría que fundamente las conclusiones obtenidas.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar las conclusiones alcanzadas.

Informe que se emite a propuesta de la auditora Karen Moreno Orduña, responsable de la realización de este trabajo, una vez cumplimentados los trámites previstos por la normativa vigente.

(Documento firmado digitalmente por el presidente, Ignacio Cabeza del Salvador, en la fecha indicada al margen)





Apéndice. Observaciones y hallazgos adicionales de la fiscalización

A continuación, describimos una serie de cuestiones que se han puesto de manifiesto en nuestro trabajo y que complementan lo expuesto en el apartado de conclusiones de nuestro informe.

El 31 de mayo de 2018, Nasuvinsa firmó un contrato de arrendamiento con Melitón de unas instalaciones que se preveían construir en una parcela propiedad de Nasuvinsa en Lekaroz, para gestionar unos estudios cinematográficos profesionales y crear una escuela para la formación de profesionales cualificados en este ámbito.

Actuaciones previas a la firma del contrato

Melitón se constituyó en febrero de 2018 como una empresa clasificada en la categoría de actividades cinematográficas, de vídeo y de programas de televisión, grabación de sonido y edición musical y en la de alquiler de platós y de todo tipo de productos cinematográficos, musicales y audiovisuales.

De la documentación previa a la firma del contrato puesta a disposición de esta Cámara se deducen los siguientes hechos que exponemos por orden cronológico:

- El representante de Melitón remitió un borrador del contrato, de acuerdo a una plantilla que se le había enviado previamente¹. Dicho borrador lo envió, entre otras personas, a los servicios jurídicos, al gerente de Nasuvinsa y a la entonces directora general de Política Económica y Empresarial y Trabajo del Departamento de Desarrollo Económico para que se revisara y pudiera ser firmado a la mayor brevedad posible.

- Constan los siguientes hechos relacionados con los servicios jurídicos de Nasuvinsa:

- a) Expusieron a otro personal técnico de la empresa dudas sobre: la falta de planos, el precio por m² de arrendamiento de la parcela, el coste elevado del m² de construcción previsto o el hecho de que el proyecto técnico de la obra fuera responsabilidad de Melitón y no fuera objeto de licitación. La conclusión de este técnico era que el contrato era “*manifiestamente mejorable*”.

- b) Indicaron al gerente de Nasuvinsa y a otro personal técnico de esta sociedad que les habría gustado participar antes en la redacción del borrador del contrato y no sobre algo ya predeterminado. Advertían de las cuestiones del punto anterior, calificándolas como “*aspectos delicados del borrador*” de contrato.

- c) Remitieron al gerente y a otro personal técnico de la empresa el contrato para mandar a Melitón, señalando que la propuesta venía condicionada por el borrador

¹ No consta quien remitió esa plantilla inicial a Melitón.





inicial, que “*difería sustancialmente de los contratos que, en ocasiones similares, utilizaba Nasuvinsa*”.

- No consta que Nasuvinsa realizara un análisis previo a la inversión evaluando el riesgo potencial de la operación, el impacto de la misma, la consulta a otras empresas sobre la posibilidad de llevar a cabo esta propuesta, ni que se hiciera ningún tipo de análisis o estudio económico-financiero sobre la capacidad económica de Melitón para hacer frente a las obligaciones del contrato, a pesar de que esta empresa se creó en febrero de 2018, tres meses antes de la firma del contrato.

- No consta que Nasuvinsa realizara un análisis sobre la posibilidad de que esta operación pudiera ser considerada una ayuda de Estado.

- En las actas del Consejo de Administración de Nasuvinsa previas a la firma del contrato no se hace mención al mismo. En julio de 2018, según se recoge en acta, se informa al Consejo de Administración de que se había firmado este contrato.

Características del contrato de arrendamiento

Las características básicas del contrato de arrendamiento firmado el 31 de mayo de 2018 son las siguientes:

- Está sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se aplica a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

- El gerente de Nasuvinsa tenía plenas facultades para llevarlo a cabo según la escritura de cese, nombramiento de director gerente y apoderamiento que Nasuvinsa otorgó en octubre de 2015.

- Incluye algunas de las sugerencias realizadas por los servicios jurídicos de Nasuvinsa, como el establecimiento de una fianza, la referencia a las cuotas de la entidad de conservación municipal o el compromiso de entrega de instalaciones en función de la fecha de entrega del proyecto por parte de Melitón.

Otras cuestiones planteadas por los servicios jurídicos no fueron atendidas: regular la renuncia al derecho de adquisición preferente, la posibilidad de ajustar el alquiler al coste final de la construcción y la licitación del proyecto por parte de Nasuvinsa, entre ellas.

- El contrato señala que, a petición de Melitón, Nasuvinsa se compromete a la construcción de unas instalaciones en Lekaroz, de acuerdo al proyecto presentado por Melitón, orientadas a la promoción de actividades culturales, especialmente a la de filmaciones cinematográficas. El coste estimado de dicha construcción asciende a 980.000 euros y el plazo de ejecución a siete meses.





- La fecha límite de entrega de las instalaciones es el 31 de enero de 2019 y está condicionada a que Melitón presente el proyecto visado antes del 15 de junio de 2018, de forma que le permita a Nasuvinsa licitar su ejecución en plazo.
- La estipulación cuarta indicaba, entre otros aspectos, lo siguiente:
 - a) Melitón abonaría a Nasuvinsa una renta mensual de 2.700 euros mediante cargo en la cuenta que la primera señale. Esta renta sería revisada anualmente con la variación del IPC en Navarra en los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.
 - b) Melitón asumiría inicialmente los costes de los honorarios técnicos del proyecto y dirección de obra, estimados en 59.900 euros, que serán descontados de las primeras rentas hasta compensar dicha cantidad, lo que suponía un periodo de carencia en el pago de la renta mensual de 22 meses tras la entrada en vigor del contrato.
- La fianza que debía constituir Melitón se correspondía con el importe de dos mensualidades de la renta pactada (5.400 euros), cifra que exige la normativa aplicable. No consta ningún otro tipo de aval y/o garantía.
- La duración del contrato de arrendamiento de las instalaciones sería de 20 años contados a partir de la finalización de la construcción de las mismas.

Préstamo de Sodena a Melitón

En octubre de 2018, Melitón presentó a Sodena la solicitud de un préstamo de 60.000 euros tras la cual, y realizado el análisis pertinente, el equipo técnico de Sodena presentó al Comité de Dirección una propuesta de apoyo financiero en la que se señalaban los siguientes aspectos:

- El proyecto de Melitón comenzó a fraguarse en 2016 al conocerse que la desgravación fiscal de estas actividades en Navarra podría ser del 35 por ciento, cifra significativamente mayor a la aplicada en el resto del Estado excepto en Canarias.
- Los socios promotores del proyecto vieron adecuado llevarlo a cabo de la mano de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, y, más en concreto, de la Dirección General de Industria, Energía e Innovación del Departamento de Desarrollo Económico, dada su apuesta por las industrias creativas reflejada en la Estrategia de Especialización Inteligente-Navarra S3. Al respecto, esta Cámara quiere señalar que esta apuesta formaba parte de la 'Estrategia Europa 2020', formulada por la Comisión Europea en 2010, para implantar un modelo de desarrollo económico que implicaba concentrar los recursos en las áreas económicas en las que cada región contara con ventajas competitivas significativas.
- Se indicaba que los promotores se reunieron posteriormente con Nasuvinsa y que, tras definir las características y condiciones necesarias para las instalaciones, firmaron el contrato de arrendamiento objeto de fiscalización.





No constan las razones por las que la Dirección General de Industria, Energía e Innovación no llevó a cabo la propuesta, siendo remitida la misma posteriormente a Nasuvinsa, empresa pública no dependiente de ese departamento, para que esta la aceptara.

- Se citaba que se había acordado con la Asociación de Atención a las Personas con Parálisis Cerebral (ASPACE) el uso compartido del edificio del Centro de Inmersión Lingüística² (CIL) de Lekaroz y del Albergue Juvenil del Valle de Baztán siempre y cuando estos presentaran disponibilidad. En el acuerdo de colaboración firmado entre ambas partes se determinaban los servicios a ofrecer que se centraban en el alojamiento y manutención del personal que finalmente se desplazara a Lekaroz para la producción de series, películas o publicidad.

- Tras citar al equipo que conformaba la empresa y dar datos del mercado cinematográfico y previsiones de los estados financieros entre otras cuestiones, se solicitaba un préstamo participativo capitalizable de 60.000 euros para Melitón. Previo al desembolso de este préstamo, Melitón señalaba que sus socios aportarían 99.000 euros, indicando además la intención de obtener un préstamo de una entidad financiera de 120.000 euros.

Sobre este último préstamo de 120.000 euros, el 26 de octubre de 2018 Elkargi formalizó un aval de 60.000 euros como garantía del mismo. Al respecto, señalamos que existe un convenio entre Sodena y Elkargi para reavaluar en un cinco por ciento las operaciones que realice ésta última. De esta forma, Sodena reavaló el cinco por ciento de la operación realizada por Elkargi con un importe de 3.000 euros siguiendo lo establecido en dicho convenio.

- Sodena analizó la propuesta presentada y concedió el préstamo que se formalizó en una póliza el 4 de diciembre de 2018, con las siguientes características:

a) El principal del préstamo ascendió a 60.000, euros estableciéndose un periodo de carencia de un año y un calendario de liquidaciones de 7.500 euros cada seis meses, comprendidos entre el 1 de enero de 2020 y el 1 de julio de 2023.

b) Incluía cinco anexos referidos al plan de negocio, cláusulas aplicables tras la capitalización, titularidad de los participantes, estados financieros a septiembre de 2018 y documento de adhesión de los socios.

² A partir del curso 2022-2023, el Centro Navarro de Aprendizaje Integral, S.A. (CNAI) incluye al CIL de Lekaroz como sede de la English Week para el alumnado de colegios públicos y concertados lo que disminuye su disponibilidad significativamente.





Construcción de las instalaciones

La construcción de las instalaciones se llevó a cabo conforme al proyecto encargado y costado inicialmente por Melitón.

Nasuvinsa, a través de un procedimiento simplificado, adjudicó dos contratos referidos a los forjados y cubiertas y a la cota 0 de estas instalaciones, en julio y noviembre de 2018, por un total de 362.000 euros.

Posteriormente, Nasuvinsa adjudicó en febrero de 2019, mediante un procedimiento abierto, las obras para la construcción de las instalaciones por 727.000 euros.

Una vez finalizadas las instalaciones en noviembre de 2019, constan inventariadas en Nasuvinsa en 1,28 millones, importe que no incluye el valor del terreno (55.148 euros) ni los gastos derivados del proyecto y dirección de obra.

Los gastos del proyecto y dirección de obra según factura ascienden a 60.430 euros. Nasuvinsa no realizó ningún asiento contable que activara este gasto como parte del inmovilizado.

Relación de hechos posteriores a la construcción de las instalaciones

A continuación, mostramos en orden cronológico un resumen de los hechos más relevantes ocurridos tras la construcción de las instalaciones:

- Nasuvinsa entregó las instalaciones a Melitón el 7 de noviembre de 2019. Según el acta de entrega, el alquiler comenzaba el 1 de diciembre de 2019 y Melitón había ingresado la fianza prevista –5.400 euros–, si bien no la ingresó hasta junio de 2021.

Teniendo en cuenta esta fecha de entrega de las instalaciones, el periodo de carencia previsto en el contrato finalizaría en septiembre de 2021, considerando que Melitón había hecho frente al coste del proyecto estimado en 59.900 euros.

- El 20 de noviembre de 2019, la directora general del Servicio de Fomento de la Industria del Departamento de Desarrollo Económico y Empresarial propuso al Servicio de Patrimonio del Departamento de Economía y Hacienda ampliar el capital de la CPEN en 818.000 euros. El objetivo era que la CPEN destinara a Nasuvinsa fondos para financiar, entre otras actuaciones, la construcción de las instalaciones en Lekaroz.

El Servicio de Patrimonio no autorizó dicha ampliación, sin que consten los motivos de tal decisión. Al respecto, cabe señalar que Nasuvinsa no dependía del Departamento de Desarrollo Económico y Empresarial, sino que en ese momento estaba adscrita al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

- El 30 de marzo de 2020, tras haber pagado la primera liquidación e intereses del préstamo, Sodena concedió a Melitón una modificación del calendario de





pagos del capital retrasándolo hasta enero de 2021, si bien el abono de intereses debía seguir haciéndose en las fechas previstas.

- En diciembre de 2020, ante la negativa en el año anterior de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra de ampliar el capital de la CPEN, esta sociedad acordó aportar 2,5 millones a Nasuvinsa para financiar la construcción de las instalaciones de Lekaroz y la canalización de gas de Arakil a Lekunberri.

- En junio de 2021, Melitón solicitó por correo electrónico a Nasuvinsa una carencia extraordinaria en el pago de la renta hasta 31 de diciembre de 2021, dadas las dificultades que estaba teniendo para desarrollar su actividad debido a la pandemia de la COVID-19.

- En julio de 2021, Nasuvinsa y Melitón formalizaron una adenda al contrato de arrendamiento en la que se aprobó el anterior periodo de carencia extraordinario solicitado.

La vigencia del contrato no se modificó, por lo que esta aceptación implicaba que Nasuvinsa iba a percibir un importe total menor al previsto inicialmente correspondiente a cuatro mensualidades (10.692 euros).

- En noviembre de 2021, consta una comunicación del gerente de Nasuvinsa a Melitón en la que se acepta un nuevo periodo de carencia solicitado por la arrendataria hasta 31 de diciembre de 2022, siempre y cuando Melitón obtenga del Ayuntamiento de Baztan la licencia de apertura de la nave antes del 1 de enero de 2022.

Al no obtener la licencia de apertura mencionada³, Nasuvinsa no aplicó el periodo de carencia anterior y el devengo de las rentas comenzó a partir de enero de 2022.

- El 20 de noviembre de 2021, momento hasta el cual Melitón había hecho frente debidamente al pago de principal e intereses correspondientes, Sodena aprobó un nuevo calendario de abono del préstamo, concediendo a Melitón otro periodo de carencia y ampliando el plazo de vencimiento final. Con dicha modificación, Melitón comenzaría a devolver el principal del préstamo restante a partir de enero de 2023.

- El 4 de julio de 2022, Nasuvinsa remitió un burofax a Melitón reclamando 16.038 euros de las rentas pendientes de cobro, importe equivalente a seis mensualidades, señalando que si el pago no se realizaba antes del 15 de julio el contrato de arrendamiento quedaría resuelto.

En el burofax se adjuntaban facturas para que fueran abonadas por Melitón. Al respecto señalamos que, a pesar de que el procedimiento establecido para

³ Melitón desarrolló su actividad de acuerdo a una declaración responsable presentada al Ayuntamiento de Baztan, hecho que le permitía hacerlo de acuerdo a la normativa.





cobrar las rentas en el contrato era la domiciliación de recibos en una cuenta facilitada por la arrendataria a la firma del mismo, Nasuvinsa no procedió a cargar dichos recibos mensualmente.

- El 28 de julio de 2022 Sodena remitió un correo electrónico reclamando el pago de los intereses a Melitón.

Estos intentos de contacto con Melitón vuelven a repetirse de julio a diciembre de 2022 y en enero y abril de 2023.

- El 19 de agosto de 2022, ante el impago de la renta reclamada de Melitón a Nasuvinsa, el contrato quedó resuelto de forma automática en virtud de su estipulación duodécima, emplazándose a Melitón a que pusiera a disposición de Nasuvinsa las instalaciones antes del 15 de septiembre de 2022.

- El 16 de septiembre de 2022, Melitón entregó las instalaciones a Nasuvinsa tras realizar una revisión de las mismas, de la cual se puede concluir que había existido actividad.

De hecho, según nos ha indicado un socio de Melitón, la actividad de esta empresa se centró en la realización de varias formaciones en 2019, 2020 y 2021 y varios rodajes de películas y de programas de entretenimiento.

- El 1 de noviembre de 2022, Sodena contabilizó el deterioro del crédito a Melitón por los 37.500 euros que restaban de abonar.

- El 27 de febrero de 2023, Nasuvinsa interpuso una demanda contra Melitón reclamando la deuda existente, que se cifró en 22.640 euros de rentas del periodo enero-julio de 2022, más una indemnización por rentas futuras dejadas de percibir desde octubre de 2022 hasta la fecha prevista de fin de contrato (noviembre de 2039) por 547.965 euros, lo que hace un total de 565.605 euros, descontando la fianza aportada, que se cifró erróneamente en 5.000 euros.

Al respecto, señalamos que, dentro de la cantidad reclamada por indemnización, faltarían por incluir las mensualidades de agosto y septiembre por un total de 5.346 euros. Si consideramos la fianza efectivamente aportada, la cantidad que debiera haberse demandado ascendería a 570.551 euros.

- El 24 de abril de 2023, tras la solicitud de Melitón, el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Pamplona dictó un auto de declaración de concurso sin masa con un pasivo de 139.818 euros.

El auto disponía que se “llamara” a aquellos acreedores que representaran al menos el cinco por ciento de este pasivo, para que, en el plazo máximo de 15 días desde la publicación de este hecho, pudieran solicitar el nombramiento de un administrador concursal que presentara informe razonado y documentado sobre los aspectos establecidos en el artículo 37 tercero del Real Decreto





Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal. Los aspectos contemplados en dicho artículo son los siguientes:

1.º Si existen indicios suficientes de que el deudor hubiera realizado actos perjudiciales para la masa activa que sean rescindibles conforme a lo establecido en esta ley.

2.º Si existen indicios suficientes para el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los administradores o liquidadores, de derecho o de hecho, de la persona jurídica concursada, o contra la persona natural designada por la persona jurídica administradora para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona jurídica y contra la persona, cualquiera que sea su denominación, que tenga atribuidas facultades de más alta dirección de la sociedad cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo en uno o varios consejeros delegados.

3.º Si existen indicios suficientes de que el concurso pudiera ser calificado de culpable.

• El 26 de junio de 2023, el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Pamplona dictó un auto por el que concluía el concurso de acreedores de Melitón y declaraba la extinción de esta sociedad.

Al respecto, señalamos que ningún acreedor se personó en dicho concurso ni se emitió el informe al que aludía el artículo 37 tercero anterior.

• Ante la falta de respuesta de Melitón, Sodena valoró la posibilidad de emprender acciones legales para reclamar judicialmente el crédito, pero teniendo en cuenta la situación de insolvencia de la compañía, consideraron dudosa la conveniencia de incurrir en gastos judiciales para no recuperar dicho crédito. Finalmente, el 1 de julio de 2023, ante el vencimiento de la siguiente cuota, Sodena remitió un burofax a Melitón.

• El 20 de julio de 2023, Sodena tuvo conocimiento de que Melitón había presentado concurso de acreedores e intentó contactar con dicha empresa sin obtener respuesta.

• El 11 de diciembre de 2023, dado que la operación avalada por Elkargi resultó fallida, Sodena desembolsó 1.244 euros según el convenio vigente entre las entidades.

• El 25 de enero de 2024, el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Pamplona dictó sentencia condenando a Melitón a pagar a Nasuvinsa 565.605 euros más los intereses de demora y costas que correspondieran.

• El 9 de septiembre de 2024, Nasuvinsa solicitó la ejecución de la sentencia anterior por un total de 565.605 euros más los intereses de demora y costas que se cifraron en 150.000 euros, solicitando que se decretara el embargo de bienes para cubrir dichas cantidades.

• El 27 de septiembre de 2024, el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Pamplona denegó el despacho de ejecución solicitado, ya que el demandado constaba en el Registro Público Concursal como deudor, por lo que no procedía reclamar las deudas por esta vía. Según señala Nasuvinsa, fue en este momento cuando tuvo conocimiento de la situación concursal de Melitón.





Otros hechos relevantes relacionados con la ejecución del contrato

• Durante todo el periodo 2019-2022⁴, Melitón recibió 90.137 euros procedentes de fondos públicos según el siguiente detalle:

Ente financiador	Origen ingreso	2019	2020	2021	2022
Departamento de Cultura	Contratos	-	-	2.420	1.452
Departamento de Cultura	Subvención	-	10.000	15.000	-
Departamento de Desarrollo Económico	Contratos	6.127	6.000	16.335	-
Servicio Navarro de Empleo	Contratos	-	6.800	3.267	-
Sodena	Aval	-	-	125	-
Total fondos públicos Admón. Comunidad Foral de Navarra		6.127	22.800	37.147	1.452
Ministerio de Industria y Turismo	Ayuda equivalente aval	-	3.200	1.680	-
Ayuntamiento de Pamplona	Subvención	-	5.000	12.731	-
Total fondos públicos otros entes		-	8.200	14.411	-
Total fondos públicos recibidos por Melitón		6.127	31.000	51.558	1.452

Las subvenciones recibidas se refieren a las obtenidas en una convocatoria de ayudas a la promoción de la cultura y en otra referida a la realización de actividades culturales, y a otra percibida equivalente a un aval para obtener financiación.

En cuanto a los contratos, se refieren a la actividad desarrollada por Melitón que consistió en: patrocinio de un evento, la organización de talleres y cursos, alquiler de espacios para el Servicio Navarro de Empleo, realización de un vídeo, etc.

• En 2018, previamente a la firma del contrato, existía en Navarra una deducción fiscal por inversiones en producciones cinematográficas y series audiovisuales aplicables al impuesto sobre sociedades superior, en general, a la existente en el resto de haciendas territoriales del Estado.

Sin embargo, tras la celebración del contrato y la pandemia de la COVID-19, en otras comunidades autónomas las deducciones mejoraron respecto a las de Navarra que se mantuvieron en el mismo tipo, tal y como se muestra en la tabla de la página siguiente según la normativa vigente a 31 de diciembre de cada año analizado.

⁴ No constan ingresos recibidos posteriormente en 2023 y 2024 por esta empresa.





Año	Característica	Navarra	Vizcaya	Gipúzcoa y Álava	Canarias	Resto Estado
2016	% deducción cuota líquida	35%	30%	30%	40% primer millón, 38% resto	20% primer millón, 18% resto
	Requisito gasto en el territorio	25%	-	-	50%	50%
2018	% deducción cuota líquida	35%	30%	30%	45% primer millón, 40% resto	25% primer millón, 20% resto
	Requisito gasto en el territorio	25%	-	-	50%	50%
2019	% deducción cuota líquida	35%	30%	30%, 40% si es en euskera	45% primer millón, 40% resto	25% primer millón, 20% resto
	Requisito gasto en el territorio	40%	50%	50%	50%	50%
2020	% deducción cuota líquida	35%	30%	30%, 40% si es en euskera	54% primer millón, 45% resto	30% primer millón, 25% resto
	Requisito gasto en el territorio	40%	-	50%	50%	50%
2021	% deducción cuota líquida	35%. Supuestos tasados para 40% primer millón	30%	30%, 40% si es en euskera	54% primer millón, 45% resto	30% primer millón, 25% resto
	Requisito gasto en el territorio	40%. Si es inferior, Gastos en territorio/0,40	-	50%	50%	50%
2022	% deducción cuota líquida	35%. Supuestos tasados para 40% primer millón	30%	35%, 45% si es en euskera	54% primer millón, 45% resto	30% primer millón, 25% resto
	Requisito gasto en el territorio	40%. Si es inferior, la base de deducción serán los gastos en el territorio / 0.4	-	50%	50%	50%
2023	% deducción cuota líquida	35%. Supuestos tasados para 40% primer millón	60%-50%-40-35% en función del gasto en territorio. 10% adicional si es en euskera	35%, 45% si es en euskera	54% primer millón, 45% resto	30% primer millón, 25% resto
	Requisito gasto en el territorio	40%. Si es inferior, Gastos en territorio*0,40	50%-50%-40-35% en función del gasto en territorio. 10% adicional si es en euskera	50%	50%	50%
2024	% deducción cuota líquida	35%. Supuestos tasados para 40% primer millón	60%-50%-40-35% en función del gasto en territorio. 10% adicional si es en euskera	60%-50% en función del gasto en territorio. 10% adicional si es en euskera	54% primer millón, 45% resto	30% primer millón, 25% resto
	Requisito gasto en el territorio	40%. Si es inferior, Gastos en territorio/0,40	50%-50%-40-35% en función del gasto en territorio. 10% adicional si es en euskera	50%	50%	50%

Este hecho supone que Navarra en el periodo analizado ha podido perder atractivo fiscal para que las empresas del sector audiovisual desarrollen su actividad en su territorio y que la actividad de Melitón podría haberse visto afectada.





Hechos posteriores a la resolución del contrato

- El 7 de octubre de 2024, Nasuvinsa formalizó un contrato de arrendamiento con opción de compra de estas instalaciones con otra empresa del sector cinematográfico. Algunas de las características de este contrato son:
 - a) La duración es de cinco años, con la posibilidad de prórrogas anuales, por una renta mensual de 4.930 euros, estableciéndose una fianza de 9.860 euros (importe de dos mensualidades).
 - b) Será causa de resolución el impago de dos mensualidades consecutivas.
 - c) El derecho de opción de compra se concede por un plazo de cinco años. En caso de ejercitar dicho derecho, el arrendatario deberá abonar 1,40 millones.





Alegaciones formuladas al informe provisional



ACLARACIONES

- No tenemos claridad sobre las razones que llevaron a un desvío presupuestario en la construcción de los platos; sin embargo, es importante destacar que Estudios Melitón SL no tuvo responsabilidad alguna en este asunto, ya que en ningún momento solicitamos modificaciones adicionales. Experimentamos, sí, un retraso en la entrega que resultó en la pérdida del primer rodaje en el plató.
- La inauguración se llevó a cabo el 17 de diciembre de 2019. Apenas tres meses después, en marzo de 2020, se declaró el estado de alarma y el confinamiento debido a la pandemia de COVID-19, lo que imposibilitó la continuación de los rodajes y las formaciones. Una vez que la situación se controló parcialmente, en julio de 2020 se realizó el rodaje de la película "DOS", dirigida por Mar Targarona, y en agosto del mismo año se llevó a cabo un Taller de cine con Oliver Laxe. Ambas actividades se desarrollaron cumpliendo todas las medidas de seguridad establecidas por el Gobierno. Estas iniciativas, entre otras, contribuyeron a la generación de diversos puestos de trabajo.
- Cuando Estudios Melitón SL tuvo conocimiento de que el incentivo nacional iba a ser mejorado, lo que generaba una pérdida de competitividad para el incentivo navarro, nos pusimos en contacto con el clúster audiovisual para que esta información fuera transmitida a la hacienda navarra. Nuestro objetivo era que se revisara y mejorara el incentivo navarro, tal como había ocurrido en Canarias, y como finalmente se implementó en Navarra en 2025. Esta pérdida de competitividad resultó en la pérdida de rodajes previamente acordados, que se trasladaron a otras comunidades.
- Algunas de las formaciones y actividades recibieron subvenciones, además de contar con contratos de colaboración con administraciones públicas y entidades privadas. Trabajamos durante la pandemia, en la medida en que las circunstancias lo permitieron, y continuamos posteriormente. No obstante, fue imposible mantener ingresos recurrentes debido a un incentivo que resultaba poco competitivo en comparación con el nacional.
- Ante la imposibilidad de continuar por la falta de ingresos, la empresa se vio obligada a declarar un concurso de acreedores y se liquidó el 26 de junio de 2023. Posteriormente, nos enteramos a través de la prensa de que, siete meses después, el 25 de enero de 2024, se celebró un juicio en el que Nasuvinsa reclamaba el importe correspondiente por un supuesto arrendamiento de 20 años. Este juicio tuvo lugar tras la liquidación de la empresa a través del mencionado concurso de acreedores, en el cual nadie, incluyendo a Nasuvinsa, presentó reclamación alguna.
- Según la información que hemos obtenido posteriormente, en el juicio se solicitó una indemnización a Estudios Melitón SL por el alquiler de los 20 años a los que tenía derecho, pero en el contrato de arrendamiento no se establecía la obligación de indemnizar a Nasuvinsa en caso de que no se mantuviera el arrendamiento durante dicho período.

Atentamente, Ex-socio de Estudios Melitón S.L.





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

Agradecemos a un exsocio de Melitón las alegaciones presentadas. Estas alegaciones se incorporan al informe provisional y se eleva este a definitivo al considerar que constituyen una explicación sobre la fiscalización realizada y no alteran su contenido, si bien esta Cámara quiere señalar lo siguiente:

En relación con el último párrafo en el que se señala que el contrato de arrendamiento no establecía la obligación de indemnizar a Nasuvinsa si no se mantenía el arrendamiento durante los 20 años previstos, la estipulación duodécima de dicho contrato establecía como una causa de resolución la falta de pago de tres mensualidades consecutivas de la renta, indicando además que, en ese caso, el incumplimiento de esta obligación facultaba a Nasuvinsa a resolver el contrato con abono de la indemnización correspondiente por daños y perjuicios. Por este motivo, consideramos que la sentencia se basó en dicha estipulación para determinar los 565.605 euros que incluían la valoración de dicha indemnización.

(Documento firmado digitalmente por el presidente, Ignacio Cabeza del Salvador, en la fecha indicada al margen)

