

INFORME SOBRE PROPUESTA DE COMPRA DEL SUELO DEL CIVICAN Y CESIÓN DE OSKIA

ANTECEDENTES:

El 17 de mayo de 2024 la alcaldía del Ayuntamiento de Pamplona nos trasladó una propuesta que consistía en realizar una concesión demanial en favor de la Fundación Caja Navarra del nuevo edificio dotacional sobre el solar de Salesianos a cambio del actual Civican, más una compensación económica por la diferencia de valor de ambos edificios.

Esta propuesta fue declinada en el patronato celebrado el pasado 23 de mayo.

SITUACIÓN ACTUAL DE LOS CENTROS CIVICAN Y OSKIA:

1.- CIVICAN:

La sede de la Fundación Caja Navarra no está consolidada puesto que en 2053 el suelo y vuelo revierten al Ayuntamiento y en consonancia el valor de la construcción cada año decrece de tal modo que al final de la cesión del suelo, el valor será cero.

Esta situación implica cierta precariedad tanto en la sede social de la Fundación como en el centro donde se desarrolla su principal actividad cultural.

Asimismo, el hecho de tener que transmitir el inmueble condicionará los últimos años tanto el mantenimiento como las mejoras e inversiones a realizar en el edificio.

En la operación que en 2001 se firmó entre Gobierno de Navarra, Ayuntamiento de Pamplona y Caja Navarra, se contempló que el proyecto cumpliría con:

- Tener un bar/cocina
- Salón de estar/comedor
- Salón de televisión
- Talleres, se estiman que cuatro pueden ser los adecuados
- Sala de encuentro dotada de tv/video, prensa, revistas, máquinas de refrescos y de aperitivos
- Sala usos múltiples
- Sala de conferencias de entre 150/200 butacas fijas
- Piscina cubierta con vestuarios y recepción
- Sala de lectura y biblioteca con servicio de préstamo

Estas exigencias, que quedaron pendientes según el convenio de su “posterior y más abundante desarrollo”, continúan vigentes mientras lo esté el convenio hasta 2051. En 2022 y con motivo de la reforma de la planta baja y el cambio de modelo de centro hacia uno de cultura y pensamiento compartido, la Fundación traslado por escrito al Ayuntamiento y Gobierno los cambios planteados.

2.- CENTRO OSKIA

En la actualidad, Fundación Caja Navarra cuenta con 9 centros de mayores en distintos barrios de Pamplona y en Sangüesa.

La Fundación, de acuerdo a su II plan estratégico (2019-2022) llevó a cabo una revisión del funcionamiento de los Centros derivada de un claro desequilibrio entre la utilización y el coste de los mismos, tomando en su momento las siguientes decisiones:

- Cesión de 2 centros (Berriozar y Ansoáin) para la incorporación de estos espacios dentro del plan de apoyo a las personas mayores en dichas localidades.
- Cambio de modelo de los Centros al modelo CONVIVE, modelo que impulsa la participación, el acompañamiento socioeducativo y el trabajo entre distintos agentes de los barrios para dar respuesta a las nuevas necesidades de las personas mayores.

El presupuesto destinado al área de mayores de Fundación Caja Navarra es en la actualidad de 1.200.000€ anuales.

El Centro Oskia se encuentra en el barrio de San Juan, en la Calle Oskia. Es un Centro de 700m² en dos plantas, con un sótano de 100 m² que ahora no se utiliza.

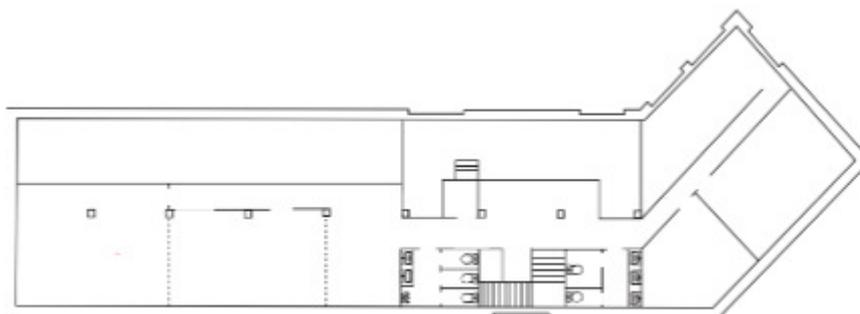
Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad.

Distribución de espacios:

- Planta baja:
 - Salón multiusos
 - Comedor
 - Despacho de la asociación
 - Espacio de cafetería
 - Baños accesibles



- Planta primera:
 - Sala de actividades artísticas
 - Sala de actividad física
 - Dos despachos
 - Baños accesibles



Horario de apertura: 6 horas (de 10 a 13 y de 17 a 20) de lunes a viernes y un calendario de apertura de todo el año excepto del 1 al 15 de julio.

Gestión: está subcontratada a la empresa SEDENA.

Actividad: se desarrolla centrada en tres ejes:

1. La participación comunitaria,
2. El acompañamiento socioeducativo
3. El trabajo comunitario con agentes del barrio.

Objetivos: están centrados en la mejora de la calidad de vida de las personas del barrio, entre ellos:

- Dotar al barrio de San Juan de un espacio de participación comunitaria.
- Retrasar el deterioro de las personas en situación de pre-dependencia o cronicidad así como prevenir y detectar estados de soledad no deseada.

- Conseguir la participación activa de personas del barrio en las propuestas que se desarrollen.
- Incrementar la participación activa de las personas mayores más jóvenes, abarcando también actividades intergeneracionales

Además, compagina su actividad con la de la Asociación de Jubilados de San Juan que organiza sus iniciativas en colaboración con el equipo de programación asignado al Centro.

Por otra parte, está abierto a la realización de actividades del barrio relacionadas con el pacto de San Juan, así como asociaciones y otros agentes del barrio. Así mismo es la sede del Programa “Siempre acompañados” de Fundación “la Caixa” que desarrollamos ambas Fundaciones en colaboración.

Tiene servicio de comedor: Oskia es uno de los dos Centros que cuentan con este servicio que atiende aproximadamente a 40 personas al día. Está convenido con la Agencia Navarra de la Autonomía y Desarrollo de las Personas, de manera que las personas pagan en función de su situación económica y social.

Uso del centro a cierre de 2023:

	Oskia	media resto de centros
usuarios totales	25.473	12.326
media de usos diarios	80	39

Si bien es verdad que Oskia es uno de los Centros que cuenta con un mayor uso y participación en la implementación del modelo, la cesión al Ayuntamiento podría ser una oportunidad para la Fundación teniendo en cuenta:

- La gestión por parte de Sedena, cuyos trabajadores no tienen la formación adecuada, está ralentizando el cambio de modelo a pesar del interés en la adaptación.
- El recurso de comedor social no encaja actualmente con los fines de la Fundación.
- El centro tiene un coste anual aproximado de 120.000 euros. El liberar carga de proyectos históricos nos permitiría abordar otras cuestiones que van a derivarse del plan estratégico relacionadas con los nuevos retos vinculados a las personas mayores.

VALORACIONES:

- Suelo de Civican: Se ha solicitado una tasación a la empresa TINSA, que será presentada de manera inminente. Los trabajos apuntan a un valor de la parcela situado entre los 2 y 4 millones de euros.
- Centro Oskía: El valor del local, según tasación de TINSA de 2013, es de 816.000 euros, aunque el planteamiento consistiría en una cesión del uso, no una transmisión de la propiedad.

PROPUESTA:

Proponer al Ayuntamiento de Pamplona la posibilidad de:

1. Adquirir el suelo sobre el que se asienta Civican por el valor que arroje la tasación actual (entre 2 y 4 millones).
2. Ceder uso del centro de mayores Oskia.

Cuestiones a tener en cuenta en la negociación:

- Que el Ayuntamiento asuma el Comedor social del Centro de la calle Leyre o incluso el centro en su totalidad.
- Que el Ayuntamiento asegure acoger en sus nuevos planes a las personas mayores que actualmente se les presta servicio
- Que siga acogiendo el programa de “Siempre acompañados” realizado en colaboración con fundación “la Caixa” con un convenio suscrito también por el Ayuntamiento
- Que el Centro siga siendo un recurso de barrio y participación comunitaria durante el periodo de la cesión.

Ventajas de la operación:

1. Consolidación de la sede de la Fundación, pudiendo seguir invirtiendo en mejoras
2. Aumento patrimonial en balance, que al contrario de lo que sucede ahora, donde su valor mengua cada año, se revalorizaría
3. Mayor usabilidad a un centro como el de Oskia, con comedor social, ya que el Ayuntamiento conoce mejor las necesidades que demanda el barrio
4. Ahorro del coste del centro Oskia, que asciende a 120.000 euros

Junio 2024