



FUNDACIÓN CAJA NAVARRA

Adquisición de suelo Civican

Informe para el Patronato sobre el estado de las negociaciones y propuestas de actuación

Noviembre 2024

Contexto

Con fecha 25 de junio de 2024 el Patronato acordó trasladar la siguiente propuesta al Ayuntamiento de Pamplona:

1. Adquirir el suelo sobre el que se asienta Civican por el valor de la tasación encargada al efecto: 3.491.372,48 euros
2. Ceder uso del centro de mayores Oskia.

La propuesta fue trasladada el día 10 de septiembre en una reunión mantenida con el alcalde D. Joseba Asirón y dos concejales: Dña. Garbiñe Bueno y D. Joxe Abaurrea.

Con fecha 25 de octubre las y los concejales Dña. Garbiñe Bueno, D. Txema Mauleon y Dña. Zaloa Basabe, visitaron en centro Oskia para conocer sus instalaciones.

Situación actual

El pasado 15 de noviembre la Fundación fue convocada a una reunión por el Gabinete de Alcaldía, a la que asistieron Dña. Garbiñe Bueno y D. Joxe Abaurrea por parte del Ayuntamiento y presidente del Patronato y director general por parte de la Fundación.

En la misma se trasladaron a la Fundación dos cuestiones:

1. Interés en la venta del suelo del Civican, donde fue aportada una valoración del mismo con una serie de consideraciones sobre el valor del suelo en las hipótesis de construir sobre él viviendas de protección oficial o de precio tasado. El resultado es de 3.599.963 y de 4.747.214 euros respectivamente (se adjunta informe).
2. Sobre la cesión de Oskia, necesidad de estudiarlo habida cuenta del uso actual del centro y de analizar detenidamente sus posibilidades. Para ello, sugirieron desligarlo de la operación del suelo de Civican y darse un plazo de un año para valorar la cesión.

Por nuestra parte quedamos en estudiar su propuesta en el seno del Patronato para darles una respuesta.

Asimismo, se acordó trabajar paralelamente con la concejalía de acción social en la posibilidad de cesión, para un mayor y más eficiente uso, de los comedores de Oskia y Leire.

Por último, nos trasladaron el consenso que existía en el equipo de gobierno con esta propuesta, que también contaba con el apoyo del PSN. Hasta no cerrar la negociación no había sido trasladada al resto de grupos.

Propuesta

Se propone como siguiente paso trasladar al Ayuntamiento el interés de la Fundación en la adquisición del suelo por un valor de 4.119.293 euros, resultante de aplicar la media entre la oferta de la Fundación y la suya en la hipótesis de viviendas de precio tasado (la más alta).

Esta propuesta, que supone una rebaja sobre su hipótesis más alta (VPT), estaría sustentada en que, en su estudio de valoración del terreno (tanto en la hipótesis de VPO como de VPT) el cálculo se realiza con una edificabilidad irreal. Esto es así ya que multiplican superficie por altura, considerando toda la parcela como vivienda, lo cual no sería posible. Habría que descontar luces, vistas y ventilación natural, puesto que el edificio no puede ser un dado macizo.

Las ventajas de esta operación ya fueron apuntadas en el informe del patronato de junio:

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

En el caso de trasladar este planteamiento y de que se llegara a un acuerdo en el precio con el Ayuntamiento, se deberían dar los siguientes pasos:

1. **Extender la negociación al Gobierno de Navarra**, ya que también es parte en el convenio de colaboración firmado en 2001 que contempla la obligación de la Fundación de entregar gratuitamente el edificio en 2053. Cabe recordar que según el mencionado convenio y un acuerdo posterior de cesión de solar del año 2003, la entrega de Civican debe realizarse gratuitamente al Gobierno de Navarra, quien a su vez lo entregará también en la misma forma al Ayuntamiento, incluyéndose la propia parcela.
2. **Análisis jurídico y fiscal de la operación.** Las características de la promoción del centro y los convenios previos existentes que regulan el uso y titularidad de las parcelas sobre las que finalmente se asentó Civican, plantea cierta complejidad desde el punto de vista jurídico. Asimismo, es preciso estudiar debidamente las distintas alternativas desde el punto de vista fiscal, cuestión relevante para conocer el precio final de la operación.

3. **Instrumentalización de la operación** a través de la firma de los acuerdos que procedan y que deberán garantizar:

- La extinción de las obligaciones derivadas del convenio de colaboración suscrito por Ayuntamiento, Gobierno y Fundación en 2001.
- La extinción del acuerdo de cesión de solar entre el Gobierno y la Fundación en 2003.
- La adquisición del suelo en el que se asienta Civican por el precio acordado, la consolidación de su propiedad sin limitación alguna y la extinción de todo compromiso sobre su uso y disposición futura.

El Patronato aprobará todos los acuerdos con anterioridad a su firma.

4. Preservar en todo momento la **discreción** en las negociaciones y cuidar en todo momento la **comunicación de la operación** junto con el Ayuntamiento de Pamplona.



NOTAS SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO DE LA PARCELA 1341 POL.3 DONDE SE UBICA EL CIVICAN

(LEGAJOS 15 Y 16 DE LA U.I. XII-U.U.2 SAN JUAN)
(CAJA 36 PLAN PARCIAL SECTOR J DEL TERCER ENSANCHE)

Objeto de la operación:

Establecer el **valor únicamente del terreno** que ocupa el inmueble ubicado en la avda. Pío XII nº2 de Pamplona (Civican) en el supuesto de que estuviese vacante.

Situación actual del suelo: (ver notas jurídicas)

Pleno 16/12/1999, 4/CU: segregación de 3.000 m², y alienabilidad de la parcela.
Asimismo, el mismo día, pero el 6/CU, se aprueba el modelo de acuerdo de colaboración.

Pleno 5/4/2001 (2/CU): se rectifican los anteriores, corrigiendo los metros segregados, e incorporando unas modificaciones al acuerdo.

4/10/2001 (5/CU): Pleno cediendo la propiedad de forma gratuita a G.Navarra, sujeta a condiciones: destinar la misma a construir el centro cívico, necesitando autorización expresa del Ayto para cambio de dicho destino, y que el cesionario costee y ejecute la urbanización interior de la parcela.

7/12/2001: Se firma el acuerdo de colaboración entre las tres partes. Ayto cede gratuitamente el suelo a GN, quien a su vez cederá el uso a CAN durante 50 años, prorrogables con acuerdo entre las partes, no dice cuáles), la cual edificará a su costa y usará como centro cívico de uso universal.

Régimen previsto: previa segregación (parcela 15 tenía 7100 m², destino uso asistencial público), se cede la parcela 15.1 de **3.827** m², el Ayto. cede el solar a GN. Transcurrido el plazo de 50 años o el de sus prórrogas, CAN o quien le suceda en la titularidad del edificio, los entregará gratuitamente a GN, "quien a su vez los entregará también en la misma forma al Ayuntamiento de Pamplona incluyéndose en este caso la propia parcela" (estipulación 3ª, 4º párrafo).

9/12/2002: GN acuerda aceptar la cesión gratuita y ceder el uso a CAN por 50 años, con sujeción a los términos del convenio de colaboración.



Escritura: **cesión del Ayto al Gobierno el 5/5/2003**, nº 383 de Prot. Alfonso Fz. Hz.

“2ª.- Finalidad de la cesión. – Dado el destino de la parcela, la finalidad de la cesión es la construcción sobre ella de un Centro Cívico, exigiéndose la autorización expresa y escrita del Excmo. Ayto. de Pamplona para el cambio de dicho destino.

3ª Carácter de la cesión. – Dado igualmente el carácter de la entidad cesionaria y del citado destino legal de la parcela, de conformidad con el marco legal aplicable, la cesión tiene carácter gratuito.

4ª.- Condición de la cesión. – La cesión queda sujeta a la condición consistente en que el cesionario costará y ejecutará la urbanización interior de la parcela, la cual deberá estar concluida con anterioridad a que entre en funcionamiento el Centro Cívico que se construya.

5ª.- Incumplimiento de las condiciones de la cesión. – De conformidad con lo dispuesto en el art. 135 del RBELN, si por la cesionaria se incumplieran las condiciones de la cesión, dicho incumplimiento implicará la reversión de pleno derecho de la parcela cedida, con sus pertenencias y accesiones, al patrimonio del Ayto de Pamplona.

La declaración de reversión se llevará a cabo por el Ayto cedente, previa audiencia de la entidad cesionaria y con los demás requisitos legalmente exigibles.”

Escritura: **Cesión de Gobierno a CAN el 7/5/2003**, prot. 700 (Not. el mismo). La cesión de uso se realiza por un plazo de 50 años, prorrogable previo acuerdo de las partes (de esas dos partes, no está el Ayuntamiento presente).

Valor de lo cedido: 1.718.476,08 €. Se corresponde con el valor catastral de la parcela en ese momento (año 2003)

Las condiciones, ya incluidas en el Convenio de Colaboración, son:

“1. – La propiedad de las edificaciones e instalaciones que se construyan e instalen por la CAMPN corresponderán a esta institución durante el plazo de 50 años prorrogables.

2. – Transcurrido el plazo, la CAMPN o quien fuera titular del edificio e instalaciones que sobre la parcela se construyan, lo entregará gratuitamente y libre de cualquier carga al GN quien a su vez los entregará también en la misma forma al Ayuntamiento de Pamplona, incluyéndose en este caso la propia parcela.

3. – La CAMPN financiará la construcción del Centro Cívico, asumiendo tanto la elaboración del proyecto como la ejecución de la obra y equipamiento de las instalaciones.

4. – Será asimismo responsabilidad de los promotores del Centro Cívico, la ejecución de la urbanización y ajardinamiento de las zonas exteriores a él, bien estén incluidas dentro de la parcela edificable o bien pertenezcan al espacio libre restante.



5. – El proyecto cumplirá el programa de construcción que se prevé en la estipulación 4ª del Convenio de colaboración.
6. – La gestión del Centro Cívico corresponderá a la CAMPN a través de su Obra Social.

Criterios que se han adoptado para la valoración del suelo en la valoración aportada

Superficie adoptada para el solar: **3.827 m²**.

Método utilizado: **residual dinámico** conforme a la orden ECO 805/2003

Uso adoptado para el cálculo: **dotacional residencia de ancianos**

Edificabilidad adoptada para el cálculo: **la existente sobre rasante= 5.715,07 m²**.

Método utilizado para el valor de mercado de la residencia: método de actualización de rentas.

Valor de tasación del suelo: 3.491.327,48 €

Sobre el método utilizado para la valoración

En el certificado de la valoración se detalla que la misma no se ha realizado conforme a la ECO/805/2003, ya que la finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa. Aun así, el método de valoración utilizado es el residual dinámico (art.36-39 de la Orden ECO).

Art. 2 La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

- a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*
- b) Determinación del valor razonable a efectos del apartado 4 de la norma de registro y valoración segunda de la segunda parte del Plan de contabilidad de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, aprobado por el Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, y determinación de la valoración de activos a efectos*



del artículo 68 de la Ley 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras.

c) *Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.*

d) *Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.*

En aplicación del reglamento de valoraciones de la ley del suelo Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, y considerando que se podría comenzar la rehabilitación o edificación del solar en el plazo no superior a un año, **debería valorarse conforme al artículo 23 “valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación”, donde el valor de la tasación del suelo se determinará por el método residual estático** regulado en el artículo 22 del reglamento, conforme a la siguiente fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:



Sobre la edificabilidad adoptada

El Plan Parcial que regula las alineaciones y rasantes de la parcela que nos ocupa es el Plan Parcial del Sector J del tercer ensanche. Contempla una dotación escolar.

La parcela originariamente era la 4) procedente de la reparcelación urbanística de los polígonos 10 y 11 (sector J) de la 1ª zona del III Ensanche de Pamplona, que fue aprobada definitivamente, primero el 29/2/1980 (cuando era 4), y posteriormente el 14/2/1985 (cuando ya es parcela 15).

El Plan parcial no contempla alineaciones y rasantes específicas, por lo que en este caso hay que remitirse a la normativa general del Plan Municipal donde se señala para dotaciones la alineación máxima la propia parcela, y una altura máxima de Planta Baja más dos.

Por lo tanto, si consolidásemos la totalidad de la edificabilidad de la parcela se podrían construir 3.827 m² x 3= **11.481 m² de techo**.

En la valoración aportada, se ha contemplado la edificabilidad consolidada en el edificio actual, sobre rasante, que asciende a 5.715,07 m², y se considera que **para el cálculo del valor de suelo debería considerarse la edificabilidad máxima de la parcela (criterio de mayor y mejor uso)**.

Sobre la posible valoración del inmueble

En el expediente del convenio **no existe valoración del inmueble**, únicamente aparece reflejado el valor catastral del suelo.

Conforme al convenio suscrito, a los 50 años (7/12/2051), el inmueble se cedería a GN y GN lo cedería al Ayto. de Pamplona. Han transcurrido 23 años desde la firma del convenio, y faltarían 27 para que pasase a ser propiedad del Ayto. de Pamplona.

De alguna manera habría que justificar el momento en el que se compensan, amortizan los gastos invertidos en el edificio, con los ingresos en el transcurso de los años, de tal forma que ambos datos se igualen y se llegue a un valor de 0 en el inmueble, si es el caso, a los 50 años que es cuando se cedería gratuitamente.



No obstante, no se dispone de ningún dato para poder valorar este aspecto.

Posible valoración considerando el uso de VPO- VPT en la parcela dotacional

Para la aplicación del método residual estático, y en la hipótesis de un mayor y mejor uso de la parcela (dotacional residencia de ancianos), es necesario realizar un estudio de mercado para la determinación del precio de venta por metro cuadrado construido. A falta de suficientes muestras de mercado comparables (similar ubicación y tipología) para este uso, la jurisprudencia viene tomando como referencia el valor de repercusión del suelo para el uso residencial de vivienda protegida, conforme al módulo máximo de venta aprobado en el año 2024.

Por lo tanto, en aplicación de este criterio, se estima el valor máximo de repercusión del coste del suelo y la urbanización, tanto para el uso de viviendas de protección oficial VPO , como para viviendas de precio tasado VPT, conforme indica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra en su artículo 7.4 , aplicando un máximo de 17,50% y un 20% respectivamente.

Conforme a lo señalado y al cuadro que se adjunta a continuación resultaría una valoración del suelo que ascendería a:

3.599.963,66 € para el supuesto de VPO

4.747.214,87 € para el supuesto de VPT



	Superficie util (m2)	Módulo ponderado (año 2024)	Precio máximo de venta
Viviendas	8.504,44	1.959,84	16.667.350,40
Garajes vinculados	1.322,91	1.959,84	2.592.698,95
Garajes no vinculados	727,60	783,94	570.396,68
Trasteros	944,94	783,94	740.774,91
			20.571.220,94

Valor de repercusión del suelo:

17,50% precio máximo de venta
s/art. 7.4 de la LF 10/2010: VPO **3.599.963,66**
Libre de cargas de urbanización 0,00

	Superficie util (m2)	Módulo ponderado (año 2024)	Precio máximo de venta
Viviendas	8.504,44	2.261,36*	19.231.610,49
Garajes vinculados	1.322,91	2.261,36	2.991.583,85
Garajes no vinculados	727,60	904,54	658.145,54
Trasteros	944,94	904,54	854.734,46
			23.736.074,34

Valor de repercusión del suelo:

20,00 % precio máximo de venta
s/art. 7.4 de la LF 10/2010: VPO **4.747.214,87**
Libre de cargas de urbanización 0,00

	viviendas	m2 gar	m2 útil
Garajes vinc.	94,49	14,00	1.322,91
Garajes no vinc.	51,97	14,00	727,60
Trasteros	94,49	10,00	944,94

*cabe señalar que el valor de venta máximo del metro cuadrado de superficie útil para viviendas de protección de precio libre tasado (2.261,36 €/m2) es similar al valor unitario de venta que consideran en la valoración aportada para una residencia de estudiantes, tercera edad o similar (2.245 €/m2)