

Alternativas:

Terreno de Aranzadi (FCN)

Antecedentes:

La FBCN posee un terreno en el meandro de Aranzadi del Arga a su paso por Pamplona (parcela urbana 34 del polígono 6 de Pamplona). Este terreno es el resultado de un acuerdo entre el Ayuntamiento de Pamplona y Caja Navarra.

En 2010 se reorganizaron las parcelas que poseían por una parte el Ayuntamiento y por la otra Caja Navarra cuyo resultado fue:

- Una parcela de 10.628 m² con una edificabilidad de 15.550 m², propiedad de CAN.
- Uso Global de Actividad Económica.
 - Usos pormenorizados permitidos: Oficinas y dotaciones privadas tales como actividades culturales, institucionales y/o deportivas, vivero de empresas, act. Formativas.
- Última tasación para FCN (julio 2020): 5,05 MM €. Para Le Chapuis (mayo 2022): 1,48 MM € por el 50% de la parcela (2,96 MM € por el 100%) (Anexo 1)

Por lo que respecta al valor de la parcela hay que señalar que tras conversaciones con personas relacionadas con la promoción inmobiliaria y con NASUVINSA hemos llegado a la conclusión de que la tasación de 2020 está por encima de la que realmente le corresponde por mercado. NASUVINSA considera la tasación muy alta debido a la metodología empleada:

- i. A los cortos plazos que indica en la ejecución y venta de las oficinas (no serán menores a 10 años frente a los menos de 3 que pone la tasación).
- ii. La oferta de oficinas en Pamplona es muy alta y hay muchas parcelas para este fin sin comenzar a construir y con ubicaciones muy buenas que harían la competencia a la posible construcción de oficinas en este lugar.
- iii. Los testigos de valor aportados para el cálculo están situados en zonas muy consolidadas de oficinas de Pamplona y comarca, que creemos no comparan bien con esta zona que es un poco "marginal" ya que no hay oficinas en el entorno.

Por ello, NASUVINSA piensa que no debe pasar de 200 €/m² (2-2,5 millones de € para la totalidad de la parcela).

Hasta el momento actual la Fundación no ha dado ningún uso al solar, ya que no se le ha presentado la oportunidad y es remoto que en las actuales condiciones pensemos en construir oficinas o cualquier otro uso compatible.

En el caso de que se plantee algún tipo de transacción a los precios indicados, el efecto contable para la Fundación sería negativo, ya que la parcela esta contabilizada en 5,012 Mill. €. Hay que indicar en cualquier caso que serían meramente pérdidas contables (históricas) ya que

la valoración proviene del balance de transformación de la Caja en Fundación y que esta última no ha realizado ningún desembolso en la adquisición de la parcela.

Sin embargo el ingreso incrementaría la tesorería de la Fundación.

Histórico de oportunidades:

1. A finales del año 2019 y principio del 2020 la constructora Abaigar mostró interés en el terreno para acometer un proyecto llave en mano de una residencia de mayores para un fondo de inversión francés. La constructora nos explicó el proyecto sin desvelar el grupo gestor y el grupo inversor del proyecto, ya que está sujeto al deber de confidencialidad de sus contactos, pero en todo caso nos indicaron que eran grupos internacionales.

En una primera aproximación, la muestra de interés era por la parcela completa pero en conversaciones posteriores llegamos a la conclusión de que tan solo les hacía falta la mitad de la misma.

Una dificultad con la que nos encontramos fue que el uso definido para esta parcela no contempla el uso residencial ni como vivienda ni como residencia, lo cual nos pareció fácilmente remediable ya que a escasos metros se encuentra la residencia de mayores "El Vergel". Pensamos que sería interesante ampliar el uso de la parcela, para poder incorporar esto último y además aprovechar esta ampliación para solicitar también la posibilidad de segregación de la parcela en dos partes y de esta manera facilitar y flexibilizar la posible optimización por parte de la Fundación de las posibles oportunidades.

Esta propuesta actualmente no está vigente.

2. Durante el primer trimestre de 2022 se recibieron muestras de interés por parte de la empresa pública NICDO.

Esta empresa está impulsando junto con el Gobierno y el Ayuntamiento y en el marco de las subvenciones / ayudas europeas para el desarrollo de la nueva economía (Next Generation), un proyecto de actividad audiovisual en la zona y estaría interesado en nuestra parcela para su desarrollo.

No hemos recibido más noticias sobre este proyecto desde entonces.

3. Durante este periodo de muestras de interés se han mantenido contactos con el Ayuntamiento de Pamplona para explorar estas posibilidades y el propio Ayuntamiento podía tener interés en esta parcela, ya que pretende crear un Hub Audiovisual en la zona tomando como referencia el edificio del convento de las Agustinas de su propiedad y en este caso nuestra parcela podría constituir una ampliación muy interesante para ese fin.

En estas conversaciones se planteó la posibilidad de permutar el terreno o parte del mismo por alguna parcela del ayuntamiento o incluso en un acuerdo más amplio por el solar que ocupa el inmueble del CIVICAN, que revertirá según el convenio al ayuntamiento en el año 2053. En este caso habría que hacer el preceptivo cálculo de valor de intercambio, tanto del terreno de Aranzadi como del correspondiente al CIVICAN a efecto del canje.

Los contactos con el Ayuntamiento se han mantenido en las tres últimas legislaturas, en ninguna de ellas hemos pasado de una cierta “lluvia de ideas” y unas muestras de interés relativas que no se han materializado en ningún estudio serio por parte del Ayuntamiento. Creemos que han sido más una muestra educada por su parte pero sin un interés real, ya sea bien por la complejidad de las opciones o bien por la dificultad de tramitar dichas propuestas entre los grupos políticos.

4. Durante la segunda mitad del año 2022 la sociedad SA LE CHAPUIS (perteneciente al grupo francés CHAPUIS, que gestiona proyectos dirigidos al cuidado y bienestar de personas mayores y cuya sede social se encuentra en el nº 41 de Quai Joseph Gillet, C.P. 69004 de Lyon), mostró interés en la parcela y con fecha 4 de julio envió una oferta de 3 millones de euros por la totalidad de la misma.

Oferta actual

El 24 de enero desde el departamento “Negocio Activos Inmobiliarios Territorial Ebro” de la entidad CAIXABANK, que son los propietarios de la parcela adyacente a la nuestra de Aranzadi, se nos trasladó una nueva oferta por la parcela.

CAIXABANK en su búsqueda de posibles compradores de su parcela contactaron con el Grupo Vitalia y este se interesó por nuestra parcela en vez de por la suya. Dadas las buenas relaciones que mantenemos con el grupo CAIXABANK, ellos nos han trasladado la oferta que adjuntamos como Anexo Nº 2.

La oferta consiste en el pago al contado de 3.500.000 € y tiene vigencia hasta el 28 de febrero. Hasta ahora no hemos contactado con el Grupo interesado más que a través de Caixabank.

Propuesta / Conclusión:

- Es difícil que la Fundación en estos momentos pueda destinar esta parcela a un uso propio.
- La propuesta de compra recibida generaría una pérdida únicamente contable y generaría un incremento real de la tesorería de 3,5 millones de €.
- En los últimos años nos han llegado varias ofertas. La actual es la de mayor importe.
- Las opciones abiertas con el Ayuntamiento pueden ser interesantes pero pensamos que son muy difíciles por la complejidad administrativa que conllevan y por la heterogeneidad de los grupos políticos que lo componen.

Se propone la venta de la parcela al grupo Vitalia ya que no vemos posibilidades reales de conseguir otras opciones. Creemos que es más interesante disponer de tesorería para realizar otras inversiones de diversificación de patrimonio (Viviendas en la parcela de Entremutilvas de Nasuvinsa), que la propiedad de un terreno de interés restringido por uso y por el reducido número de posibles compradores.

Febrero 2024

ANEXO 1

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	FUNDACION CAJA NAVARRA
N.I.F./C.I.F.nº:	G31001993
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, provincia de NAVARRA (31014)
Tasador:	JOSE RAMON ZAMACONA VELASCO (ARQUITECTO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

5.050.000,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Clasificación Urbanística Urbano consolidado (El terreno puede considerarse solar.)

Tipología del Planeamiento General:

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Oficinas (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)	
1	Calle CORTES DE NAVARRA, 5 (31002)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00		175,00	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	9,57	
2	Avenida SAN IGNACIO, 10 (31002)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	262,50	2.500,00	7,00	2.325,00	0,00	8,86	
3	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	200,00	1.700,00	5,00	1.615,00	0,00	8,08	
4	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	216,72	2.200,00	7,00	2.046,00	0,00	9,44	
5	Avenida CARLOS III EL NOBLE, 12 (31002)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	142,50	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	9,79	
6	Avenida PIO XII, 1 (31002)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	180,00	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	9,30	
7	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	65,00	575,00	5,00	546,25	0,00	8,40	
8	Avenida RONCESVALLES, 2 (31002)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	186,25	1.950,00	7,00	1.813,50	0,00	9,74	
9	Calle EMILIO ARRIETA PAMPLONA, 19 (31002)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	156,25	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	10,71	
10	Avenida PIO XII, 22 (31008)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	143,75	1.950,00	7,00	1.813,50	0,00	12,62	
11	Calle ETXESAKAN, 5 (31180)											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	112,50	900,00	7,00	837,00	0,00	7,44	
12	Calle MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 44 (31013)											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	165,00	1.300,00	7,00	1.209,00	0,00	7,33	
13	Avenida PIO XII, 16 (31008)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	185,00	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	7,54	
14	Avenida PIO XII, 30 (31008)											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	213,75	1.700,00	7,00	1.581,00	0,00	7,40	

OEO. OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
 OER. OFICINA, parte de un edificio residencial.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	
20	Calle MUTILVA BAJA PAMPLONA, 6 (31006)									
	PG	Jul-2020	CCC	25,00	17.000,00	7,00	15.810,00	0,00	632,40	

Aparcamiento (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)	
15	Parque TOMAS CABALLERO, 2 (31006)									
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	85,00	5,00	80,75	0,00	2,69	
16	Calle MONTE MONJARDIN (31006)									
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	90,00	5,00	85,50	0,00	2,85	
17	Parque TOMAS CABALLERO, 2 (31006)									
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	75,00	5,00	71,25	0,00	2,38	
18	Calle MUTILVA, 6 (31006)									
	PG	Jul-2020	CCC	28,00	85,00	7,00	79,05	0,00	2,82	
19	Avenida PIO XII PAMPLONA, 17 (31008)									
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	70,00	7,00	65,10	0,00	2,17	
20	Calle MUTILVA BAJA PAMPLONA, 6 (31006)									
	PG	Jul-2020	CCC	25,00	90,00	7,00	83,70	0,00	3,35	

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

ENTIDAD TASADORA TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Fecha de referencia 15-07-2020

Encargo recibido de OTROS CLIENTES

Solicitante FUNDACION CAJA NAVARRA

Identificación del SUELO

Ref.Catastral

Dirección Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, provincia de NAVARRA (31014)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2		2			
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar			3		
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: NA-00165/13- 3 de fecha 15-07-2020 realizada por JOSE RAMON ZAMACONA VELASCO tras visita del inmueble el día 13-07-2020. Fecha de Caducidad: 14-01-2021

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, provincia de NAVARRA (31014) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Sin ocupante
Nombre del Solicitante: FUNDACION CAJA NAVARRA
N.I.F./C.I.F.nº: G31001993

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **5.050.000,00 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

5.050.000,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos de ocupación.

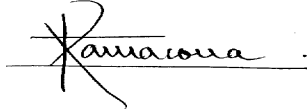
Superficie adoptada: 10.628,00 m²

CERTIFICADO DE TASACIÓN

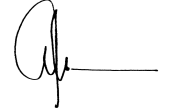
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 15 de Julio de 2020.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: JOSE RAMON ZAMACONA VELASCO
ARQUITECTO



Fdo.: Pedro. Soria Casado
Director Comercial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

TERRENO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante: FUNDACION CAJA NAVARRA

N.I.F./C.I.F.nº: G31001993

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, provincia de NAVARRA (31014)

Geolocalización: **Longitud:** -1,63964 **Latitud:** 42,82544

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Plano de situación
 Plano del terreno
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
 Plano catastral
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 13-07-2020

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Situación de Ocupación del inmueble
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital Autonómica

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 199.066 Habitantes Evolución Población: Estable

Periferia de capital, zona de huertas protegidas junto a meandro del río.

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 90 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 40 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Zona de Aranzadi, junto a río.

Nivel de Renta:	Media Alta	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Medio	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	Muy Baja	Uso Predominante Secundario:	Deportivo

Se trata de periferia de la capital con muy baja densidad constructiva. Zona protegida de huertas y zonas verdes. Implantaciones dotacionales y alguna edificación residencial aislada.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Alto
Alcantarillado: Tiene	Media	Alto
Abastecimiento: Tiene	Media	Alto
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Suficiente	Religioso: Abundante
Deportivo: Abundante	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Abundante	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Muy Abundante

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Entorno Industrial:

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 10.628,00 m²

Se adopta la superficie de la Unidad.

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Características del terreno que exigen una cimentación especial:

Zona inundable. Hay que realizar un estudio específico. Puede requerir actuaciones especiales en la construcción del sótano.

Dada la naturaleza del terreno puede ser exigible el pilotaje para la cimentación.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requirieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan General Municipal	Aprobación definitiva
¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:	M.P. PGO
	Aprobación
Nº MP/Nombre: Nueva Z-3	SI

Observaciones sobre Planeamiento General

Se valora parcela de terreno según Modificación Puntual de las Parcelas 2069, 2070, y 1527 del Polígono 6, creación nueva Z-3 (Aranzadi, Unidad Integrada IV).

¿Se valora en este informe Terrenos en varios Sectores o con diferente Clasificación? No

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
El terreno de la valoración, ¿es un solar?: Si
¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: Si
El terreno, ¿es parcela resultante?: No
¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:
Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano

Identificador del sector	Denominación
Sector	
Ambito de Gestión / Unidad	

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
Sectorización	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Instrumento de Detalle	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

Se necesita desarrollar un Estudio de Detalle para señalar alineaciones, alturas, y rasantes de la edificación, justificando su conveniencia respecto al espacio público circundante.

7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

Sistema de Actuación; Licencia Directa

¿La gestión corre a cargo de un único propietario?

Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora		

Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		
Constitución Junta Compensación		
P. de Compensación / Reparcelación		
Reparcelación inscrita en el registro		

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		
Estado de las obras de urbanización:	Terminadas	
Urbanización recepcionada por la administración:	Sin Datos	

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m ² s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m ² s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m ² s):	10.628,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00

(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m ² s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m ² s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m ² e/m ² s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m ² e):	0,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	0
% mínimo vivienda protegida:	0,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	0

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m ² e/m ² s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m ² e):	15.550,000
Ocupación máxima (%):	50,00		

Observaciones sobre usos (permitidos, compatibles, prohibidos...)

Uso Global de Actividad Económica. Usos pormenorizados permitidos Oficinas y dotaciones privadas tales como actividades culturales, institucionales, y/o deportivas, vivero de empresas, act. formativas

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

Altura máxima de la edificación B+2. Caso de dejar diáfana total o parcialmente la superficie de planta baja, mediante porches o pasos abiertos, la edificabilidad no consumida correspondiente a esa superficie podrá materializarse a una altura superior, máximo B+3.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos de ocupación.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Calle, CORTES DE NAVARRA, Nº 5, Planta 5, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.800,00	5,00	2,00	1.674,00	0,00	9,57

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 175,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 175,00 m²

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Media

Nº plantas del edificio: 7	Ascensores: Sí	Montacargas: No
Plantas técnicas / instalaciones: No tiene	Climatización centralizada: No tiene	Inst. seguridad: No tiene
Inst. prevención incendios: No tiene	Inst. sistemas comunicación: No tiene	Representatividad: Media
Calidad cons. zonas comunes: Alta	Certificado LEED: No tiene	Calidad edificio: Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla: Una	Polivalencia: Media	Divisibilidad: No
Fact. amb. negativos: No	Climatización: Frío y calor	Calidad de oficina: Media
Accesibilidad a discapacitados: Media	Falso techo registrable: Sí tiene	Suelo técnico: No tiene
Certificado de eficiencia energética: No tiene		

Antigüedad (fecha aprox.): 1955 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados e instalaciones **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Avenida, SAN IGNACIO, Nº 10, Planta 1, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.500,00	5,00	2,00	2.325,00	0,00	8,86

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 262,50 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 262,50 m²

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Media

Nº plantas del edificio: 6	Ascensores: Sí	Montacargas: No
Plantas técnicas / instalaciones: No tiene	Climatización centralizada: No tiene	Inst. seguridad: No tiene
Inst. prevención incendios: No tiene	Inst. sistemas comunicación: No tiene	Representatividad: Media
Calidad cons. zonas comunes: Alta	Certificado LEED: No tiene	Calidad edificio: Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla: Una	Polivalencia: Media	Divisibilidad: No
Fact. amb. negativos: No	Climatización: Frío y calor	Calidad de oficina: Media
Accesibilidad a discapacitados: Media	Falso techo registrable: Sí tiene	Suelo técnico: No tiene
Certificado de eficiencia energética: No tiene		

Antigüedad (fecha aprox.): 1924 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados e instalaciones **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Alquiler)
Calle, YANGUAS Y MIRANDA, Nº 1, Planta 6, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.700,00	5,00	0,00	1.615,00	0,00	8,08

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 200,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 200,00 m²

Calidad del entorno: Medio Alta

Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio: 9

Ascensores: Sí

Montacargas: No

Plantas técnicas / instalaciones: No tiene

Climatización centralizada: No tiene

Inst. seguridad: No tiene

Inst. prevención incendios: Sí tiene

Inst. sistemas comunicación: Sí tiene

Representatividad: Media

Calidad cons. zonas comunes: Medio Alta

Certificado LEED:
Calidad edificio: Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla: Una

Polivalencia: Media

Divisibilidad: No

Fact. amb. negativos: No

Climatización: Frío y calor

Calidad de oficina: Media

Accesibilidad a discapacitados:
Falso techo registrable: Sí tiene

Suelo técnico: No tiene

Certificado de eficiencia energética:
Antigüedad(fecha aprox.): 1993

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma:
Antigüedad última reforma: 15 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Alquiler)
Calle, YANGUAS Y MIRANDA, Nº 1, Planta 1, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.200,00	5,00	2,00	2.046,00	0,00	9,44

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 216,72 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 216,72 m²

Calidad del entorno: Medio Alta

Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio: 7

Ascensores: Sí

Montacargas: No

Plantas técnicas / instalaciones: No tiene

Climatización centralizada: Frío y calor

Inst. seguridad: No tiene

Inst. prevención incendios: No tiene

Inst. sistemas comunicación: No tiene

Representatividad: Media

Calidad cons. zonas comunes: Alta

Certificado LEED: No tiene

Calidad edificio: Media

Plantas en las que se desarrolla: Una

Polivalencia: Media

Divisibilidad: No

Fact. amb. negativos: No

Climatización: Frío y calor

Calidad de oficina: Media

Accesibilidad a discapacitados: Media

Falso techo registrable: Sí tiene

Suelo técnico: No tiene

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2005

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Avenida, CARLOS III EL NOBLE, Nº 12, Planta 1, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.500,00	5,00	2,00	1.395,00	0,00	9,79

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 142,50 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 142,50 m²

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Media

Nº plantas del edificio:	6	Ascensores:	Si	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	No tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	Certificado de Eficiencia Oficial			Calificación energética:	D

Antigüedad(fecha aprox.): 1926 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Integral **Antigüedad última reforma:** 20 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Avenida, PIO XII, Nº 1, Planta 2, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.800,00	5,00	2,00	1.674,00	0,00	9,30

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 180,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 180,00 m²

Calidad del entorno: Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Nº plantas del edificio:	16	Ascensores:	Si	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Si tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 1976 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Alquiler)
Calle, YANGUAS Y MIRANDA, Nº 1, Planta 2, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
575,00	5,00	0,00	546,25	0,00	8,40

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 65,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 65,00 m²

Calidad del entorno: Medio Alta

Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	9	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	Certificado de Eficiencia Oficial			Calificación energética:	C

Antigüedad(fecha aprox.): 1993

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Integral

Antigüedad última reforma: 15 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Avenida, RONCESVALLES, Nº 2, Planta 2, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.950,00	5,00	2,00	1.813,50	0,00	9,74

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 186,25 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 186,25 m²

Calidad del entorno: Alta

Calidad de ubicación: Medio Alta

Nº plantas del edificio:	7	Ascensores:	Sí	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Baja	Falso techo registrable:	No tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	Certificado de Eficiencia Oficial			Calificación energética:	E

Antigüedad(fecha aprox.): 1939

Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones

Antigüedad última reforma: 20 años

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Calle, EMILIO ARRIETA PAMPLONA, Nº 19, Planta 1, PAMPLONA-IRUÑA (31002)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.800,00	5,00	2,00	1.674,00	0,00	10,71

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 156,25 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 156,25 m²

Calidad del entorno: Medio Alta

Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	5	Ascensores:	Si	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Media

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	No tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	Certificado de Eficiencia Oficial			Calificación energética:	D

Antigüedad(fecha aprox.): 1924

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Integral

Antigüedad última reforma: 10 años

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Avenida, PIO XII, Nº 22, Planta 1, PAMPLONA-IRUÑA (31008)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.950,00	5,00	2,00	1.813,50	0,00	12,62

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 143,75 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 143,75 m²

Calidad del entorno: Medio Alta

Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	16	Ascensores:	Si	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Si tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 1994

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones

Antigüedad última reforma: 15 años

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Alquiler)
Calle, ETXESAKAN, Nº 5, Planta 1, ZIZUR MAYOR-ZIZUR NAGUSIA (31180)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
900,00	5,00	2,00	837,00	0,00	7,44

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 112,50 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 112,50 m²

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media

Nº plantas del edificio:	3	Ascensores:	Si	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Si tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2001 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Alquiler)
Calle, MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, Nº 44, Planta 1, ARTICA-ARTIKA (31013)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.300,00	5,00	2,00	1.209,00	0,00	7,33

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 165,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 165,00 m²

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Media

Nº plantas del edificio:	9	Ascensores:	Si	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Si tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Avenida, PIO XII, Nº 16, Planta 1, PAMPLONA-IRUÑA (31008)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.500,00	5,00	2,00	1.395,00	0,00	7,54

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 185,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 185,00 m²

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Media

Nº plantas del edificio:	11	Ascensores:	Si	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Si tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	Certificado de Eficiencia Oficial			Calificación energética:	C

Antigüedad (fecha aprox.): 1977 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio residencial.
(Alquiler)
Avenida, PIO XII, Nº 30, Planta 1, PAMPLONA-IRUÑA (31008)
Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.700,00	5,00	2,00	1.581,00	0,00	7,40

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Total uso: 213,75 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 213,75 m²

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Media

Nº plantas del edificio:	9	Ascensores:	Si	Montacargas:	No
Plantas técnicas / instalaciones:	No tiene	Climatización centralizada:	No tiene	Inst. seguridad:	No tiene
Inst. prevención incendios:	No tiene	Inst. sistemas comunicación:	No tiene	Representatividad:	Media
Calidad cons. zonas comunes:	Media	Certificado LEED:	No tiene	Calidad edificio:	Medio Alta

Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	No
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Media	Falso techo registrable:	Si tiene	Suelo técnico:	No tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad (fecha aprox.): 1982 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Alquiler)
Parque, TOMAS CABALLERO, Nº 2, Planta -1, PAMPLONA-IRUÑA (31006) Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
85,00	5,00	0,00	80,75	0,00	2,69

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Abundante

Nº plantas del edificio: 7 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Poseción:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

Cabida: Solo un coche **Frente:** 2,40 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1993 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Alquiler)
Calle, MONTE MONJARDIN, Nº 0, Planta -1, PAMPLONA-IRUÑA (31006) Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
90,00	5,00	0,00	85,50	0,00	2,85

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Abundante

Nº plantas del edificio: 9 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Poseción:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

Cabida: Solo un coche **Frente:** 2,40 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1992 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Alquiler)
Parque, TOMAS CABALLERO, Nº 2, Planta -1, PAMPLONA-IRUÑA (31006) Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
75,00	5,00	0,00	71,25	0,00	2,38

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Abundante

Nº plantas del edificio: 7 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Poseción:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

Cabida: Solo un coche **Frente:** 2,40 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1993 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Alquiler)
Calle, MUTILVA, Nº 6, Planta -1, PAMPLONA-IRUÑA (31006) Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
85,00	5,00	2,00	79,05	0,00	2,82

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 28,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Abundante

Nº plantas del edificio: 9 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Poseción:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

Cabida: Solo un coche **Frente:** 2,40 m. **Fondo:** 4,80 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1995 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Alquiler)
Avenida, PIO XII PAMPLONA, Nº 17, Planta -1, PAMPLONA-IRUÑA (31008) Fecha 13-07-2020

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
70,00	5,00	2,00	65,10	0,00	2,17

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Abundante

Nº plantas del edificio: 9 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Poseción:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

Cabida: Solo un coche **Frente:** 2,40 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1985 **Estado conservación:** Medio

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta y alquiler)
Calle, MUTILVA BAJA PAMPLONA, Nº 6, Planta -1, PAMPLONA-IRUÑA (31006) Fecha 13-07-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
17.000,00	5,00	2,00	15.810,00	0,00	632,40

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
90,00	5,00	2,00	83,70	0,00	3,35

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 25,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Abundante

Nº plantas del edificio: 9 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Poseción:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel resp. acceso

Cabida: Solo un coche **Frente:** 2,40 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1995 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Oficinas (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup. (m²)	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
1	Calle CORTES DE NAVARRA, 5 (31002)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	175,00	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	9,57
2	Avenida SAN IGNACIO, 10 (31002)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	262,50	2.500,00	7,00	2.325,00	0,00	8,86
3	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)										
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	200,00	1.700,00	5,00	1.615,00	0,00	8,08
4	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)										
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	216,72	2.200,00	7,00	2.046,00	0,00	9,44
5	Avenida CARLOS III EL NOBLE, 12 (31002)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	142,50	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	9,79
6	Avenida PIO XII, 1 (31002)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	180,00	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	9,30
7	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)										
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	65,00	575,00	5,00	546,25	0,00	8,40
8	Avenida RONCESVALLES, 2 (31002)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	186,25	1.950,00	7,00	1.813,50	0,00	9,74
9	Calle EMILIO ARRIETA PAMPLONA, 19 (31002)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	156,25	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	10,71
10	Avenida PIO XII, 22 (31008)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	143,75	1.950,00	7,00	1.813,50	0,00	12,62
11	Calle ETXESAKAN, 5 (31180)										
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	112,50	900,00	7,00	837,00	0,00	7,44
12	Calle MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 44 (31013)										
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	165,00	1.300,00	7,00	1.209,00	0,00	7,33
13	Avenida PIO XII, 16 (31008)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	185,00	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	7,54
14	Avenida PIO XII, 30 (31008)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	213,75	1.700,00	7,00	1.581,00	0,00	7,40

OEO. OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
OER. OFICINA, parte de un edificio residencial.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup. (m²)	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
20	Calle MUTILVA BAJA PAMPLONA, 6 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	25,00	17.000,00	7,00	15.810,00	0,00	632,40

Aparcamiento (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup. (m²)	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
15	Parque TOMAS CABALLERO, 2 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	85,00	5,00	80,75	0,00	2,69
16	Calle MONTE MONJARDIN (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	90,00	5,00	85,50	0,00	2,85
17	Parque TOMAS CABALLERO, 2 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	75,00	5,00	71,25	0,00	2,38
18	Calle MUTILVA, 6 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	28,00	85,00	7,00	79,05	0,00	2,82
19	Avenida PIO XII PAMPLONA, 17 (31008)								
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	70,00	7,00	65,10	0,00	2,17
20	Calle MUTILVA BAJA PAMPLONA, 6 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	25,00	90,00	7,00	83,70	0,00	3,35

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Oficinas (Euros/m²)	0,00	0,00	0,00	11,05	7,33	8,82
Garajes (Euros)	15.810,00	15.810,00	15.810,00	85,50	66,13	77,21

Observaciones a los testigos:

Las oficinas de buenas características se mueven en valores de alquiler en la banda de 8 a 12 €/m2./mes.
Los garajes se mueven en una banda de alquiler alrededor de los 75-90 €/mes.

Características de la Oferta y Demanda:

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Mal momento de mercado inmobiliario para el sector terciario, con paralización de ventas, estancamiento, y bajada de precios.

Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual

Suponemos la construcción de un edificio de oficinas con planta sótano de 8.320 m2. para aparcamiento y trasteros, para unos 208 lotes de garaje+trastero (40 m2.). Planta baja y dos elevadas destinadas a oficinas, para un total construido de 15.550 m2.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para los comparables ofertados en venta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

Para los comprables ofertados en renta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Oficinas	15.550,00 m ²	
Garaje bajo rasante libre	8.320,00 m ²	

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

Tipo del Crédito hipotecario: 5,50 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Oficinas	42,00 %
Garaje bajo rasante libre	42,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

8 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 11 meses Límite superior: 13 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 12 meses Límite superior: 14 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 16 meses Límite superior: 18 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Oficinas	15.550,00 m ²
Garaje bajo rasante libre	8.320,00 m ²

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Oficinas	720,00 Euros/m ²
Garaje bajo rasante libre	330,00 Euros/m ²

Otros gastos necesarios: 18,00 %

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
Oficinas	1.370,00 Euros/m ²	1.470,00 Euros/m ²
Garaje bajo rasante libre	350,00 Euros/m ²	380,00 Euros/m ²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Oficinas	55,00 %	58,00 %
Garaje bajo rasante libre	55,00 %	58,00 %

PLAZOS DE VENTA:
Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior:	Límite superior:
Oficinas	28 meses	30 meses
Garaje bajo rasante libre	28 meses	30 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Oficinas	0,00 %	100,00 %
Garaje bajo rasante libre	0,00 %	100,00 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior:	Límite superior:
Oficinas	0 meses	2 meses
Garaje bajo rasante libre	0 meses	2 meses

Tasa de actualización: Límite inferior: 18,00 % Límite superior: 20,00 %

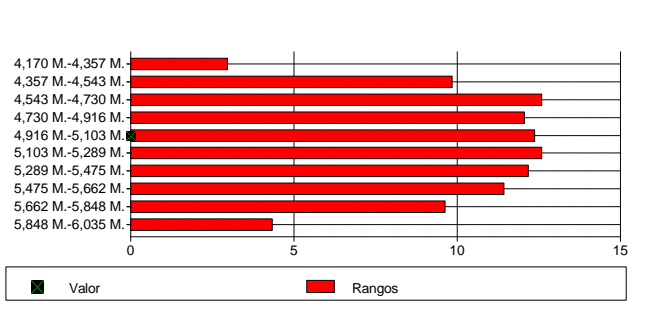
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	5.108.316,56 Euros	
Extremos Absolutos:	4.170.427,65 Euros y	6.034.632,18 Euros
Extremos-90% casos:	4.398.947,94 Euros y	5.838.473,32 Euros
Extremos-50% casos:	4.727.067,97 Euros y	5.478.380,60 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	4,170 M.	hasta	4,357 M.	2,96 %
Desde	4,357 M.	hasta	4,543 M.	9,84 %
Desde	4,543 M.	hasta	4,730 M.	12,59 %
Desde	4,730 M.	hasta	4,916 M.	12,06 %
Desde	4,916 M.	hasta	5,103 M.	12,38 %
Desde	5,103 M.	hasta	5,289 M.	12,59 %
Desde	5,289 M.	hasta	5,475 M.	12,17 %
Desde	5,475 M.	hasta	5,662 M.	11,43 %
Desde	5,662 M.	hasta	5,848 M.	9,63 %
Desde	5,848 M.	hasta	6,035 M.	4,34 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros nominales.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Edificabilidad (m²e)"

Tasa anualizada homogénea con financiación 18,98

Tasa anualizada homogénea sin financiación 15,12

VALOR TOTAL DEL TERRENO 5.050.000,00 Euros

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 4.398.947,94 Euros y 5.838.473,32 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 18,00 % y 20,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:	15.550,00 m ²
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	15.550,00 m ²
Precios referidos a:	Repercusión
Valor Unitario de Mercado:	324,76 Euros/m ²
Valor Unitario de Tasación	324,76 Euros/m ²
Valor de Tasación	5.050.000,00 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **5.050.000,00 Euros**

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.050.000,00	-5.050.000,00	-5.050.000,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	878.320,80	0,00	0,00	878.320,80	-878.320,80	-782.228,34
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	752.846,40	0,00	0,00	752.846,40	-752.846,40	-623.644,35
14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555.235,58	446.815,26
16	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	0,00	2.544,83	2.544,83	552.690,75	438.372,14
17	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	0,00	5.089,66	5.089,66	550.145,92	430.079,46
18	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	7.634,49	741.402,91	-186.167,33	-143.444,64
19	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	10.179,32	743.947,74	-188.712,16	-143.314,71
20	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	12.724,15	746.492,57	-191.256,99	-143.158,87
21	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	15.268,98	749.037,40	-193.801,82	-142.977,88
22	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	17.813,81	751.582,23	-196.346,65	-142.772,49
23	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	20.358,64	754.127,06	-198.891,48	-142.543,45
24	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	22.903,47	756.671,89	-201.436,31	-142.291,48
25	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	25.448,30	759.216,72	-203.981,14	-142.017,28
26	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	27.993,13	761.761,55	-206.525,97	-141.721,55
27	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	30.537,96	764.306,38	-209.070,80	-141.404,96
28	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	33.082,79	766.851,21	-211.615,63	-141.068,18
29	0,00	555.235,58	555.235,58	0,00	0,00	733.768,42	35.627,62	769.396,04	-214.160,46	-140.711,84
30	4.604.930,00	555.235,58	5.160.165,58	0,00	0,00	733.768,42	38.172,45	771.940,87	4.388.224,71	2.841.778,81
31	4.604.930,00	555.235,58	5.160.165,58	0,00	0,00	733.768,42	40.717,28	774.485,70	4.385.679,88	2.799.293,20
32	4.604.930,00	555.235,58	5.160.165,58	0,00	878.320,80	733.768,42	43.262,11	1.655.351,33	3.504.814,25	2.204.887,90
33	753.534,00	555.235,58	1.308.769,58	0,00	0,00	733.768,42	45.806,94	779.575,36	529.194,22	328.130,54
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	733.768,42	0,00	733.768,42	-733.768,42	-448.436,15
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	733.768,42	0,00	733.768,42	-733.768,42	-441.988,19
36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	733.768,42	0,00	733.768,42	-733.768,42	-435.632,94

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m ²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	0	0,00
Trasteros	0	0,00
Otros usos	1	10.628,00
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
TOTAL	1	10.628,00

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

5.050.000,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

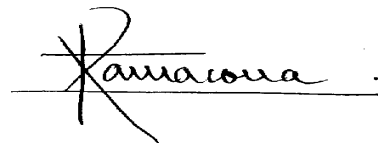
Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 4.900.000,00 Euros y 5.478.900,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**

En representación de Tinsa, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: JOSE RAMON ZAMAONA VELASCO
ARQUITECTO

Este informe consta de 26 páginas numeradas de la 1 a la 26

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.	
Ver Observaciones	Tasador: JOSE RAMON ZAMAONA VELASCO
	Titulación: ARQUITECTO
	Fecha Visita al inmueble: 13-07-2020
	Fecha Emisión del informe: 15-07-2020 Fecha de caducidad del informe 14-01-2021

12.- OBSERVACIONES

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Como consecuencia se considera necesario utilizar una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración que ayuden a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado.

En los mercados locales en los que existe un mercado activo de alquiler consideramos como el más adecuado el método de actualización. Se establece el plazo previsible para la comercialización, los descuentos por negociación y la previsible recuperación del mercado.

En el método de comparación se seleccionan los comparables más recientes con el fin de que reflejen fielmente la situación actual del mercado, teniendo en cuenta al igual que para el mercado de renta, los posibles descuentos que por negociación se produzcan en las transacciones que se lleven a cabo.

Estimamos:

Alquiler de oficinas en la banda de 9,50 a 11,80 €/m2.construido/mes de renta neta. Gastos de 2 €/m2. en los períodos desocupados.

Alquiler de garajes-trasteros en torno a 3 €/m2. construido/mes de renta neta. Gastos de 0,50 €/m2. en los períodos desocupados.

Inversiones del 10% del coste de construcción a los 17 y 34 años de la vida útil.

El solicitante, era propietario de la Finca registral 21811, Parcela 1527 del Polígono 6 de Pamplona, de 13.194,20 m2. según medición, que alberga un edificio convento.

El Ayuntamiento era propietario de varias parcelas colindantes con la descrita, y a fin de reordenar las parcelas y los usos de todas ellas, con fecha 14 de Octubre de 2.010, se suscribió un Convenio Urbanístico entre ambas partes para la Modificación del Plan Municipal en las parcelas catastrales 2069, 2070 y 1527 del Polígono 6, convenio en el que se acuerda lo siguiente:

CAN segregará la finca indicada en tres nuevas parcelas, a saber: Parcela de 7.292,33 m2. (Finca 21811), que alberga el convento; Parcela de 2.423,71 m2. (Finca 37035), y Parcela de 3.478,16 m2. (Finca37037).

De estas fincas cede gratuitamente la de 2.423,71 m2. al Ayuntamiento de Pamplona, segregación y cesión recogidas en Escritura de 17 de Noviembre de 2.011, y permuta la parcela de 7.292,33 m2. con el convento (Finca 21811), por otras de 2.350,98 m2. y 4.816 m2., con lo que finalmente el solicitante es propietario de 3.478,16 m2. procedentes de la segregación de la finca de su propiedad, y 2.350,98 m2. + 4.816 m2. procedentes de la permuta, lo que hace un total de 10.645,14 m2., que se corresponden con la nueva UB-3 de la Z3 de Aranzadi (de 10.628 m2.), según Modificación puntual de Planeamiento Aprobada definitivamente y publicada en el BON de fecha 20 de Septiembre de 2.011. Se valora por tanto la Unidad Básica UB-3 de la Z-3 de Aranzadi.

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular*.

Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(* En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Encargados del tratamiento. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Valor de mercado o venal del inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición. Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la tasación que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

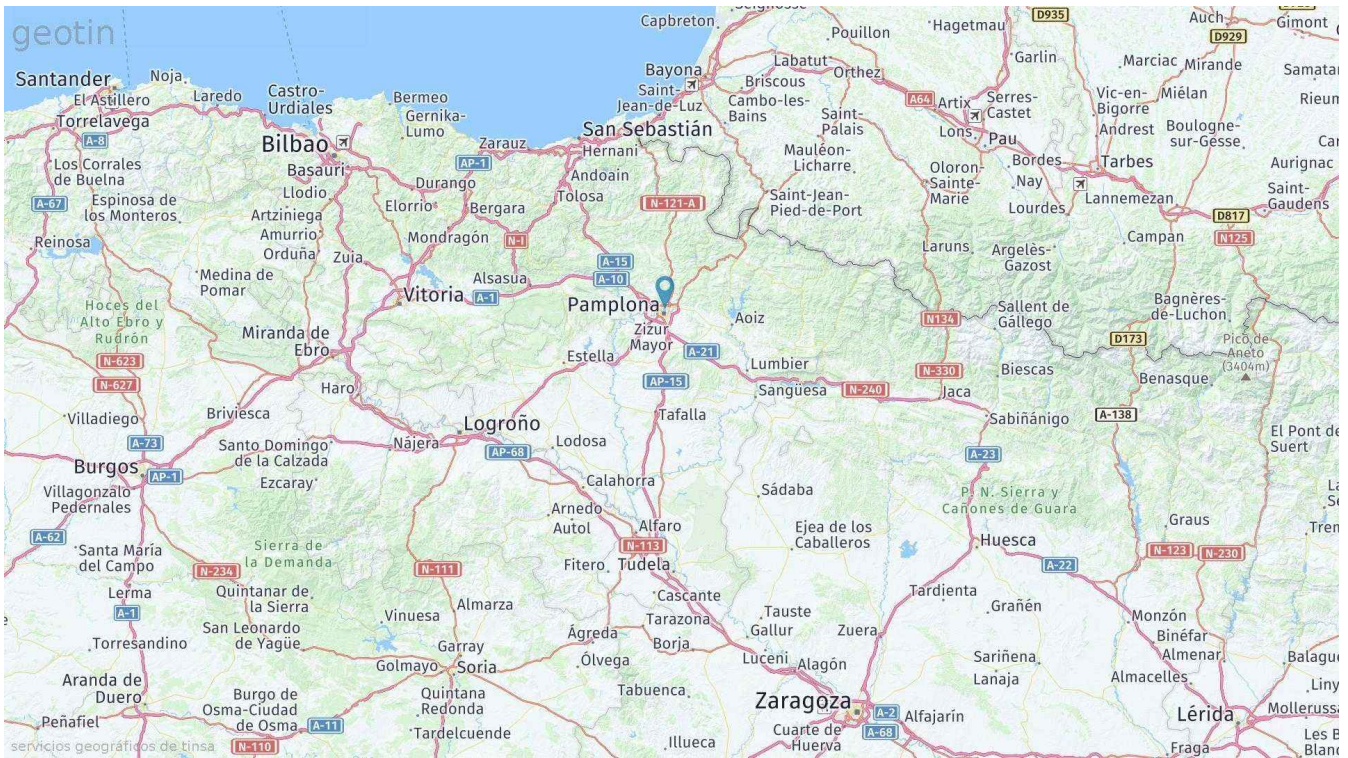
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



General

PLANO DE SITUACIÓN

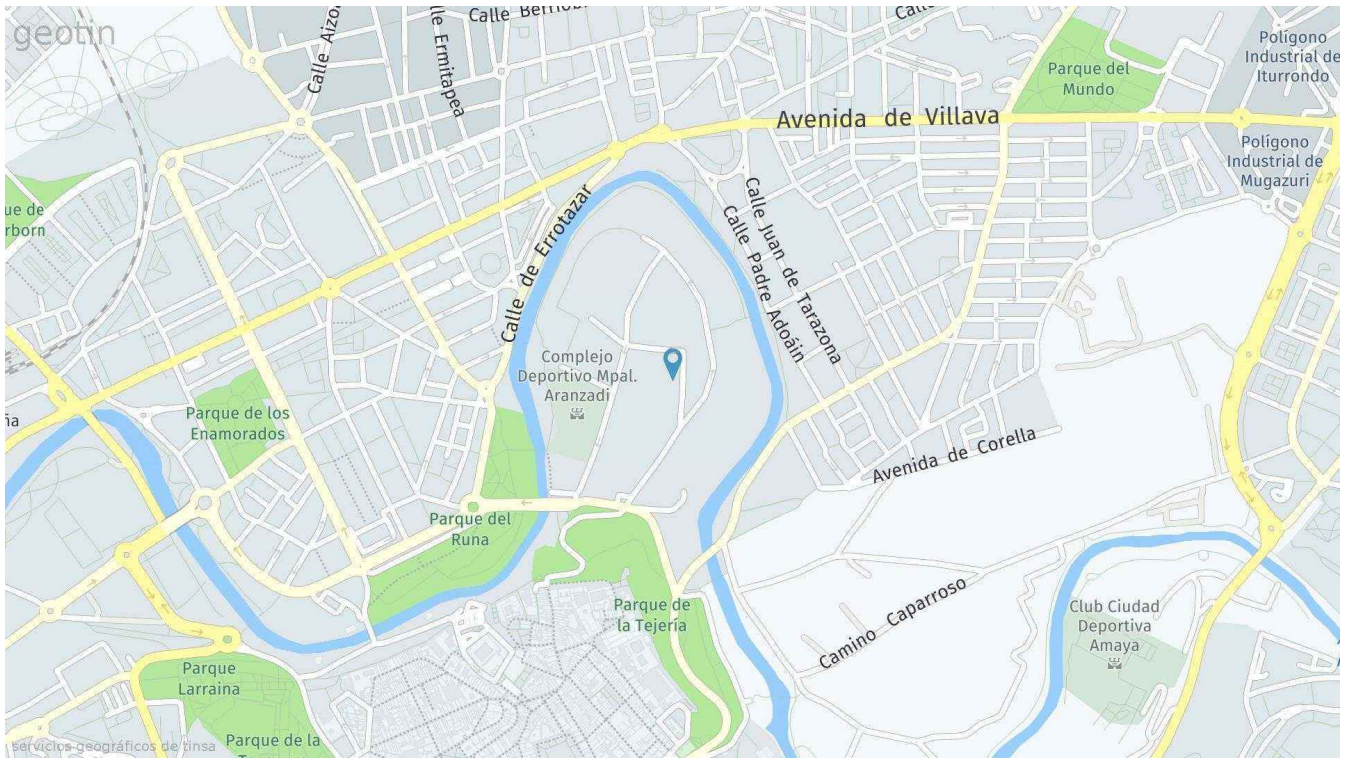
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Provincia

PLANO DE SITUACIÓN

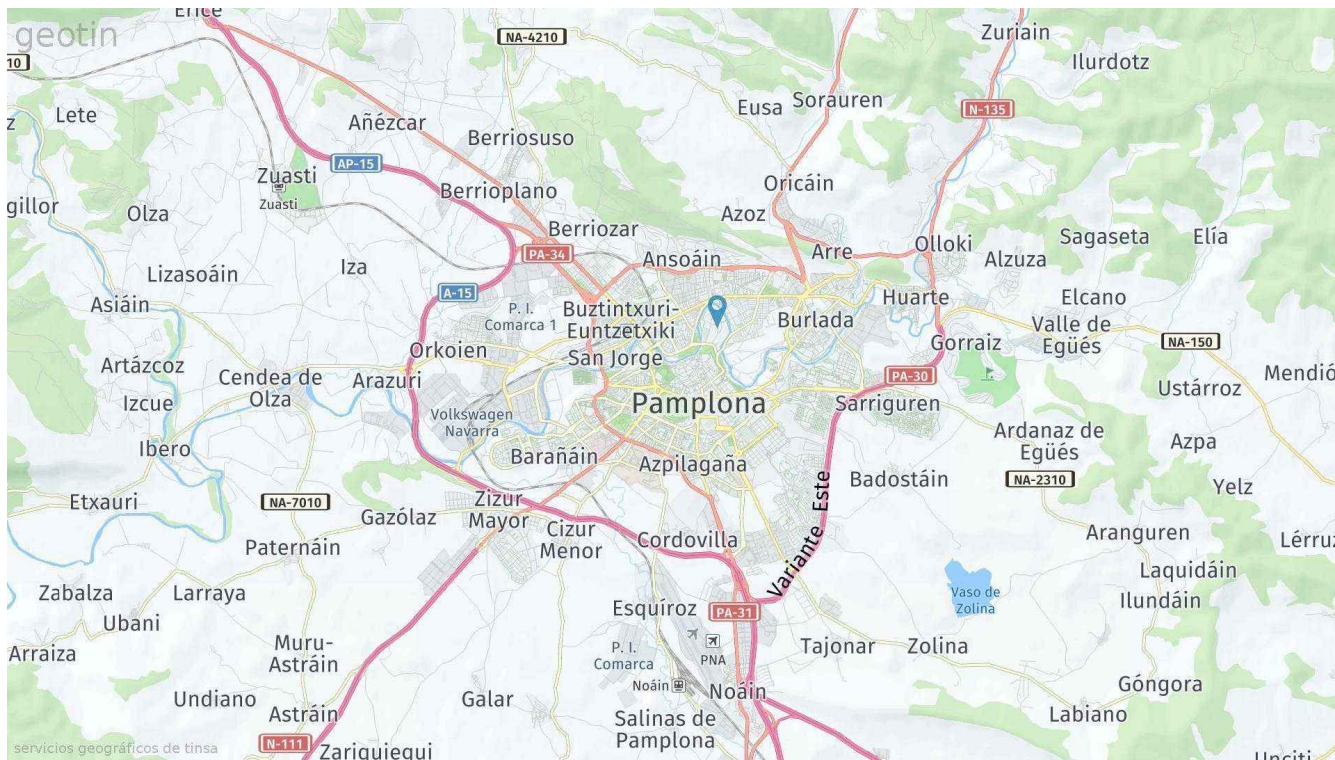
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Aranzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Municipio

PLANO DE SITUACIÓN

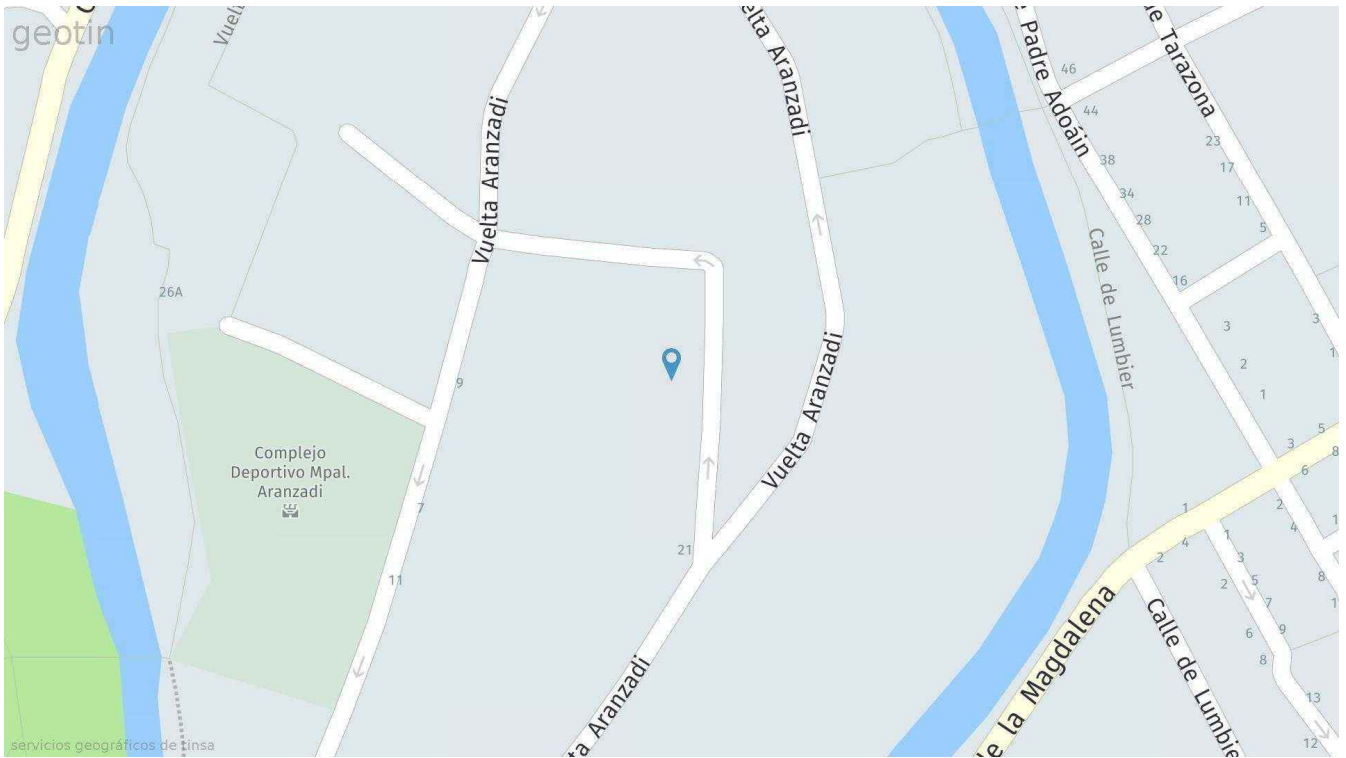
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Municipio

PLANO DE SITUACIÓN

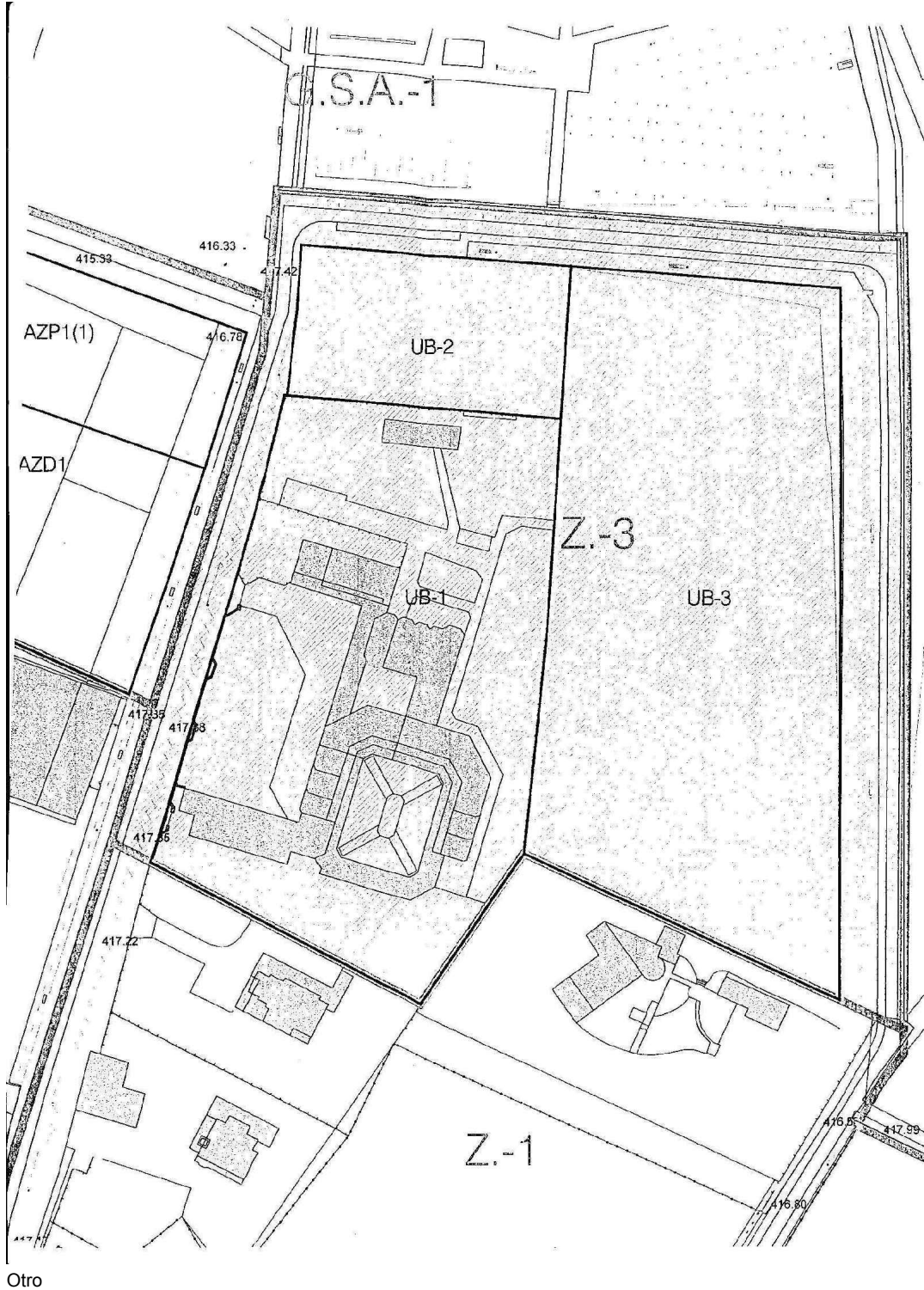
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Aranzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Otro

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Otro

PLANO DE SITUACIÓN

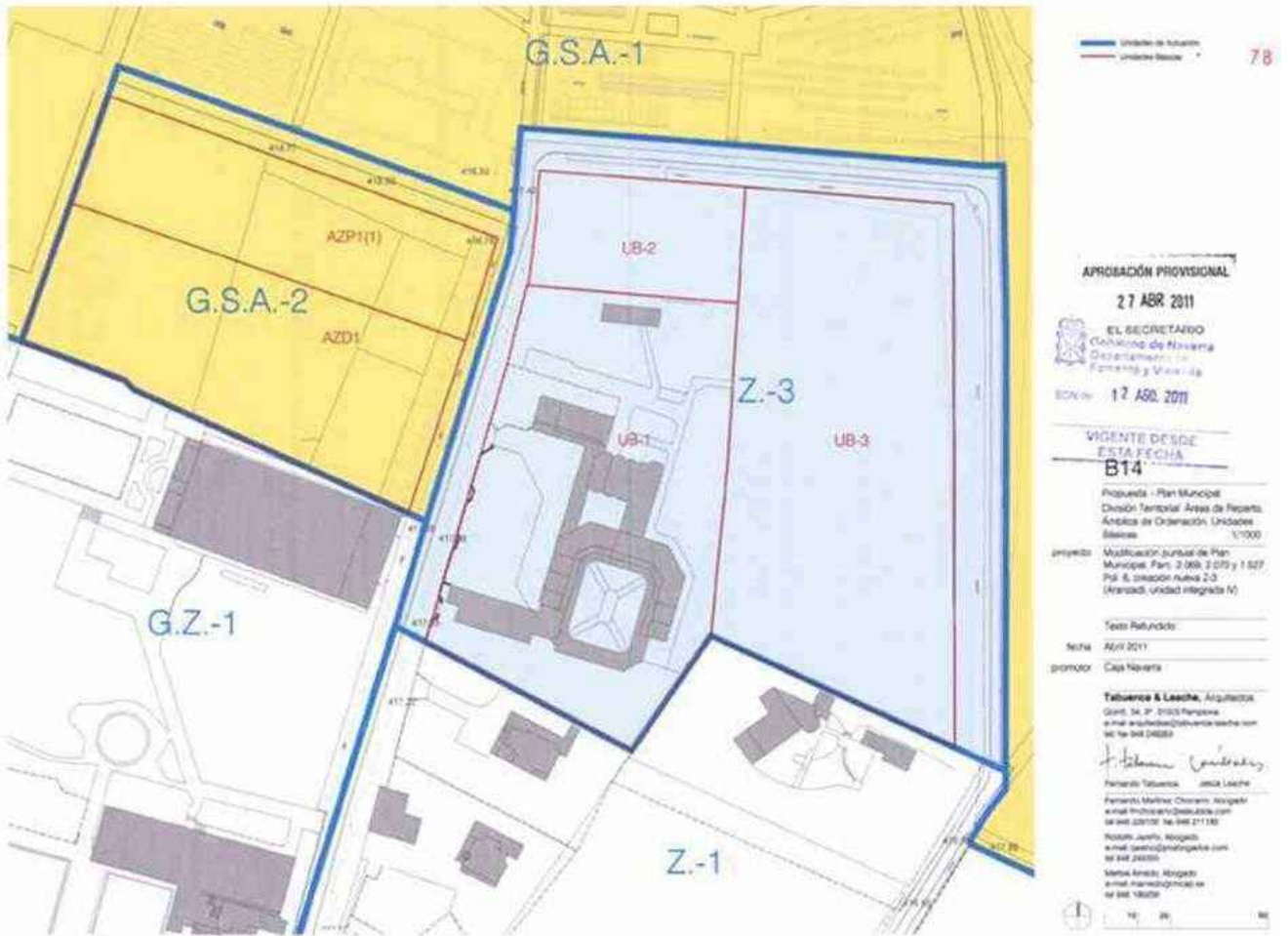
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Otro

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Otro

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



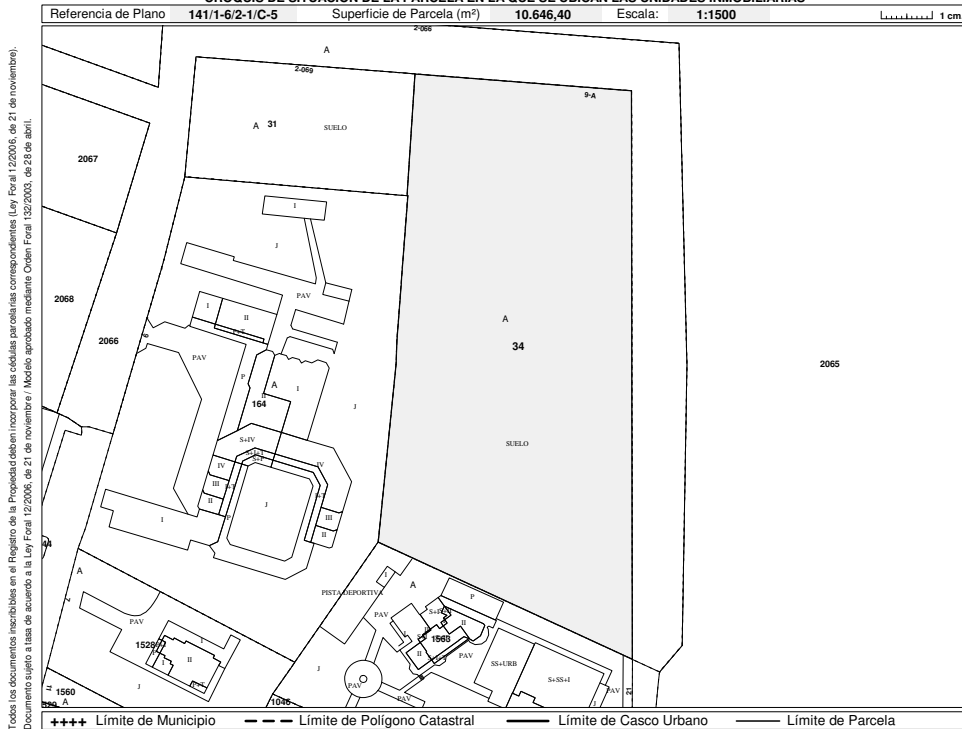
CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000002276932MT
 Municipio PAMPLONA Entidad PAMPLONA
 Expedida el 13 de julio de 2020 via Internet <https://catastro.navarra.es> Código Seguridad: I/41PTQKYDRP

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
6 34 1 1	CL VUELTA DE ARANZADI, 9-A	10.645,40		SUELO

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre. Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 26 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.
 (**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Plan Municipal de Pamplona
 Homologación y adaptación a la L.F. 35/2.002
 Normativa Urbanística Particular
APROBADO DEFINITIVAMENTE.
 PUBLICADO EN B.O.N. DE FECHA

3.3. UNIDAD BÁSICA UB-3 : ACTIVIDAD ECONÓMICA

20 SEP 2011

DETERMINACIONES GENERALES

Zona	Zona de Dotación Arantzadi	ORDEN FORAL N.º <u>18E/2011</u>
Unidad Básica		UB-3
Superficie (m2)		10.628,00
Edificabilidad máxima (m2)		15.550,00

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Calificación. Uso global	Actividad económica
Usos pormenorizados permitidos	Oficinas y dotaciones privadas tales como actividades culturales, institucionales y/o deportivas, vivero de empresas, actividades formativas y análogas.

Se permite los usos auxiliares y/o necesarios de la actividad principal tales como cafetería o restaurante. Respecto de otros usos, no serán de aplicación las tablas de compatibilidad del artículo 28 de la Normativa Urbanística General

DETERMINACIONES FORMALES

Alineaciones y rasantes	Las definidas gráficamente en los planos
Altura máxima de la edificación	B+2
Ocupación máxima en plantas sobre rasante	50%
Ocupación máxima en plantas bajo rasante	100%

OTRAS CONDICIONES

<> Se ubicarán en la parcela un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 75 metros cuadrados construidos sobre rasante, vinculadas al uso de la actividad

<> Si la edificación deja la superficie en planta baja total o parcialmente diáfana, mediante la creación de porches abiertos o pasos en planta baja, la edificabilidad no consumida correspondiente a esa superficie liberada en planta baja podrá materializarse a una altura superior siempre con la limitación de PB+3.

<> Los proyectos de edificación deberán incorporar referencia a los estudios de inundabilidad de la zona y justificar que queda garantizada la seguridad de personas y bienes

<> El desarrollo de las determinaciones que se establecen en esta Unidad queda condicionado a la aprobación de un Estudio de Detalle cuyo contenido mínimo será el señalamiento de las alineaciones alturas y rasantes de la edificación, justificando su conveniencia respecto al espacio público circundante.

APROBACION PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

Gerencia de Urbanismo

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

APROBADO DEFINITIVAMENTE.
 PUBLICADO EN B.O.N. DE FECHA

MODIFICACION PUNTUAL PLAN MUNICIPAL
 PARC. 2.069, 2.070 y 1.527. POL. 6
 NUEVA Z-3 (ARANTZADI) UNIDAD INTEGRADA IV

Texto Refundido
 Abril de 2011
20 SEP 2011

ORDEN FORAL N.º 17E/2011

Destacar que se incrementa también la edificabilidad de las parcelas dotacionales propiedad del Ayuntamiento de Pamplona, de manera que tras la modificación, existirá un total de 22.803 m2 edificables, frente a los 19.230 m2 existentes hasta ahora

Por tanto, las dotaciones del parque se ven incrementadas no sólo en superficie sino también en posibilidades edificatorias, mejorando así notablemente el patrimonio municipal.

APROBACION PROVISIONAL

2.5.6. Justificación del nuevo uso propuesto

27 ABR. 2011

EL SECRETARIO

Aunque las actividades a realizar en la Unidad Básica UB-3 se podrían alcanzar en su anterior clasificación como dotacional privado, con el fin de disipar las posibles dudas existentes al respecto y en aras a la transparencia se ha optado por alterar, en una de las unidades básicas (la que no se destina a suelo dotacional) la calificación global del suelo a "Actividad Económica", entendiéndose que esta categoría es la más adecuada para albergar las actividades propias de la entidad bancaria promotora del presente documento. Dentro de esta calificación global podrán entenderse permitidos los usos pormenorizados previstos en la Normativa Urbanística Particular, tales como oficinas, viveros de empresas, dotacional privado, etc.

Se pretende que este sea un espacio abierto a las actividades de asesoramiento y formación económica al servicio de la sociedad Navarra, así como al fomento de la cultura dentro de las actividades de acción social que caracterizan a Caja Navarra.

Por lo demás, se distinguen también distintos usos en función de que se trate de Planta baja y/o primera, o del resto de plantas, habida cuenta de que se contempla la posibilidad de dejar la Planta Baja diáfana, como zona de transición entre el parque y las edificaciones próximas.

2.5.7. Justificación de la inexistencia de plusvalía

Señala el artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo que las actuaciones de dotación comportan el deber legal de entregar a la Administración competente, y con destino al patrimonio público del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje que fije la legislación referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Por tanto, es necesario comprobar previamente si existe o no incremento de la edificabilidad media ponderada conforme a las normas de valoración inmobiliaria, y, en caso afirmativo, calcular cuál es tal incremento.

Para ello, la primera operación consistirá en escoger, de todos los usos detallados posibles en la parcela, aquél que en el mercado inmobiliario pueda calificarse como la "hipótesis de

21

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

MODIFICACION PUNTUAL PLAN MUNICIPAL
 PARC. 2.069, 2.070 y 1.527, POL. 6
 NUEVA Z-3 (ARANTZADI) UNIDAD INTEGRADA IV

APROBACION PROVISIONAL

Texto Profundido
 Abril de 2011

27 ABR. 2011

EL SECRETARIO

mejor y mayor uso". Es decir, que para calcular el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos, habrá que escoger el valor que resulte de destinar dicho inmueble, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

Es un principio inspirado en la realidad del mercado inmobiliario, puesto que cuanto mayor sea el rendimiento económico esperado a obtener de un inmueble, mayor precio está dispuesto el comprador a ofrecer por él en el mercado.

Así las cosas, y a la vista de que, salvo el uso de oficinas, el resto de usos detallados que plantea la Ficha de Normativa Urbanística Particular de la UB-3 pueden incardinarse en el uso dotacional o asistencial, ha de considerarse como hipótesis de mejor y mayor uso la construcción de un edificio exento de 15.550 m² -máxima edificabilidad permitida- construidos de oficinas (uso terciario) en todas sus plantas.

El Plan Municipal de Pamplona carece de coeficientes de homogeneización para usos detallados, por lo que se utilizarán los establecidos en el Plan Parcial del Sector 1/SI, IV/SI, XVI/SI y sistemas generales adscritos (Área de Reparto Ar3) y ello porque, además de ser el Área de Reparto más cercana, es también aquella que agrupa suelos de similares características y usos, ubicados asimismo en distintos puntos de la ciudad:

USO Y TIPOLOGIA	COEFIC.
Vivienda de Protección Oficial. Régimen General	0,256
Vivienda libre plurifamiliar	1,196
Terciario en planta baja de edificios residenciales	0,900
Terciario en planta primera de edificios residenciales	1,050
Terciario en todas las plantas en edificio exento	1,050
Dotacional privado	1,000
Actividad económica	1,000
Espacio libre privado anejo a vivienda libre plurifamiliar	0,200
Espacio libre privado anejo a dotacional privado	0,200
Espacio libre privado anejo a actividad económica	0,200
Espacio libre privado anejo a V.P.O.	0,000

Por tanto, la edificabilidad media ponderada de la nueva UB-3 será la siguiente: **APROBADO DEFINITIVAMENTE.**
 PUBLICADO EN B.O.N. DE FECHA

Construcción:	15.550 x 1,05 =	16.327,50 m ²	
Suelo libre Privado: (50% s/10.628) x 0,20 =		1.062,80 m ²	20 SEP 2011
Total:		17.390,30 m²	

ORDEN FORAL N.º 186/2011

Para poder comparar si existe incremento en la edificabilidad habrá de calcularse la edificabilidad media ponderada de la actual parcela 1570, propiedad de Caja Navarra, antes de la presente Modificación, aplicando esta vez el coeficiente previsto para el uso detallado "dotacional privado", por ser este el uso de la parcela, según el Plan Municipal.

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

MODIFICACION PUNTUAL PLAN MUNICIPAL
 PARC. 2.069, 2.070 y 1.527, PCL: 6
 NUEVA Z-3 (ARANTZADI) UNIDAD INTEGRADA IV

APROBACION PROVISIONAL

Texto Refundido
 Abril de 2011

27 ABR. 2011

EL SECRETARIO

Construcción (dotacional privado):	15.833 x 1 =	15.833,00 m ²
Suelo libre privado	(60% s/13.194) x 0,20 =	1.583,28 m ²
Total:		17.416,28 m²

De la comparación de ambas se deduce que no existe incremento en la edificabilidad media de la parcela, y, por tanto, ha de entenderse cumplida la obligación impuesta en el artículo 16.1.b) TRLS, pues al no existir incremento de la edificabilidad que produce un aumento del patrimonio de Caja Navarra, no existe obligación de cesión.

APROBADO DEFINITIVAMENTE.
PUBLICADO EN B.O.N. DE FECHA

20 SEP 2011

2.5.8. Justificación del equilibrio en el Área de Reparto ARS-3

ORDEN FORAL N.º 19/2011

Se da la circunstancia de que la parcela 2.070 del Polígono 6 del Catastro participó de los beneficios y cargas de la gestión y ejecución del Área de Reparto ARS-3, especificadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, de manera que la citada finca tiene asignado un aprovechamiento urbanístico concreto (5.751,23 uas), derivado de la aplicación del aprovechamiento tipo del área de Reparto.

En la Modificación propuesta se respeta el aprovechamiento asignado, de manera que la Normativa Urbanística Particular obliga a que, en todo momento, quede aquél inalterado, debiendo aplicarse los coeficientes de homogeneización previstos en el artículo 19 del Plan Parcial del ARS-3. Concretamente, coeficiente 1 para el uso dotacional privado, y coeficiente 0,2000 para el espacio libre privado anejo a dotacional privado.

Así las cosas, no se afecta a terceros ajenos a la Modificación, permaneciendo inalteradas las condiciones urbanísticas sobre las que se procedió a la adjudicación de la parcela 2.070 al Ayuntamiento de Pamplona de resultas de la reparcelación.

2.5.9. Justificación de la dotación de aparcamientos en el nuevo uso

Por configurarse como un gran parque urbano, el Plan Municipal no contempla la existencia de plazas de aparcamiento en el espacio público objeto de la presente Modificación, siendo claramente incompatible la coexistencia del Parque de Arantzadi con la ubicación en él de una o varias bolsas de aparcamiento. Antes bien, dada su inmejorable ubicación geográfica, el acceso a las dotaciones previstas en este ámbito fue concebido como peatonal o a través del transporte público.

La implantación del nuevo uso de actividad económica requiere la generación de plazas de aparcamiento; sin embargo, y dentro del respeto a la concepción del gran parque urbano que se pretende en Arantzadi, tal dotación deberá ubicarse en plantas bajo rasante, nunca en superficie, y ello debido a la incompatibilidad antes descrita.

23

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO



Oficinas (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
1	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)	OEO Jul-2020	CCC	0,00	0,00	216,72	2.200,00	7,00	2.046,00	0,00	9,44
2	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)	OEO Jul-2020	CCC	0,00	0,00	200,00	1.700,00	5,00	1.615,00	0,00	8,08
3	Avenida CARLOS III EL NOBLE, 12 (31002)	OER Jul-2020	CCC	0,00	0,00	142,50	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	9,79
4	Avenida PIO XII, 1 (31002)	OER Jul-2020	CCC	0,00	0,00	180,00	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	9,30
5	Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002)	OEO Jul-2020	CCC	0,00	0,00	65,00	575,00	5,00	546,25	0,00	8,40
6	Avenida RONCESVALLES, 2 (31002)	OER Jul-2020	CCC	0,00	0,00	186,25	1.950,00	7,00	1.813,50	0,00	9,74
7	Calle EMILIO ARRIETA PAMPLONA, 19 (31002)	OER Jul-2020	CCC	0,00	0,00	156,25	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	10,71
8	Avenida PIO XII, 22 (31008)	OER Jul-2020	CCC	0,00	0,00	143,75	1.950,00	7,00	1.813,50	0,00	12,62
9	Calle ETXESAKAN, 5 (31180)	OEO Jul-2020	CCC	0,00	0,00	112,50	900,00	7,00	837,00	0,00	7,44
10	Calle MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 44 (31013)	OEO Jul-2020	CCC	0,00	0,00	165,00	1.300,00	7,00	1.209,00	0,00	7,33
11	Avenida PIO XII, 16 (31008)	OER Jul-2020	CCC	0,00	0,00	185,00	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	7,54

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

Oficinas (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
12	Avenida PIO XII, 30 (31006)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	213,75	1.700,00	7,00	1.581,00	0,00	7,40
13	Calle CORTES DE NAVARRA, 5 (31002)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	175,00	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	9,57
14	Avenida SAN IGNACIO, 10 (31002)										
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	262,50	2.500,00	7,00	2.325,00	0,00	8,86

OER: OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
 CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
15	Calle MUTILVA BAJA PAMPLONA, 6 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	25,00	17.000,00	7,00	15.610,00	0,00	632,40

Aparcamiento (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
15	Calle MUTILVA BAJA PAMPLONA, 6 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	25,00	90,00	7,00	83,70	0,00	3,35
16	Parque TOMAS CABALLERO, 2 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	85,00	5,00	80,75	0,00	2,69
17	Calle MUTILVA, 6 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	25,00	85,00	7,00	79,05	0,00	2,52
18	Calle MONTE MONJARDIN (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	90,00	5,00	85,50	0,00	2,85
19	Parque TOMAS CABALLERO, 2 (31006)								
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	75,00	5,00	71,25	0,00	2,38
20	Avenida PIO XII PAMPLONA, 17 (31008)								
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	70,00	7,00	65,10	0,00	2,17

PG: PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
 CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Oficinas (Euros/m²)	0,00	0,00	0,00	11,05	7,33	8,82
Garajes (Euros)	15.610,00	15.610,00	15.610,00	66,50	66,13	77,21

Observaciones a los testigos:

Las oficinas de buenas características se mueven en valores de alquiler en la banda de 9 a 12 €/m²/mes.
 Los garajes de buena calidad en zonas de atractivo escaso, se mueven en una banda de alquiler alrededor de los 70-90 €/mes.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para los comparables ofertados en venta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

Para los comparables ofertados en renta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. m ²	V.Tasación Euros
OFICINAS	15.550,00	21.375.881,45
GARAJES BAJO RASANTE	8.320,00	2.995.162,18

VALORES TOTALES DE LA PARTE VALORADA:

Coste de Reposición Bruto	22.041.157,50 Euros
Coste de Reposición Neto	22.041.157,50 Euros
Valor por actualización	24.371.043,63 Euros

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Restante de la Explotación: 50 años

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

INGRESOS

Uso	Tipo de renta	Periodo	Años	Renta inicial periodo (Euros/mes por m ²)	Incremento (%)	Ocupación (%)
Oficinas	1	1	1 - 7	9,50	18,00	35,00
	1	2	8 - 16	10,20	0,00	95,00
	1	3	17 - 17	11,00	0,00	70,00
	1	4	18 - 33	11,00	0,00	95,00
	1	5	34 - 34	11,80	0,00	70,00
	1	6	35 - 50	11,80	0,00	95,00
Garajes Bajo Rasante	1	1	1 - 7	2,50	18,00	35,00
	1	2	8 - 16	2,80	0,00	95,00
	1	3	17 - 17	3,00	0,00	70,00
	1	4	18 - 33	3,00	0,00	95,00
	1	5	34 - 34	3,20	0,00	70,00
	1	6	35 - 50	3,20	0,00	95,00

GASTOS

Uso	Tipo de renta	Periodo	Años	Gastos no recuperables inicio del periodo (Euros/mes por m ²)	Incremento (%)	Gastos recuperables inicio del periodo (Euros/mes por m ²)	Incremento (%)	Desfase de recuperación (meses)
Oficinas	1	1	1 - 7	1,50	-18,00	0,00	-18,00	0
	1	2	8 - 16	0,10	0,00	0,00	0,00	0
	1	3	17 - 17	0,60	0,00	0,00	0,00	0
	1	4	18 - 33	0,10	0,00	0,00	0,00	0
	1	5	34 - 34	0,60	0,00	0,00	0,00	0
	1	6	35 - 50	0,10	0,00	0,00	0,00	0
Garajes Bajo Rasante	1	1	1 - 7	0,38	-18,00	0,00	-18,00	0
	1	2	8 - 16	0,03	0,00	0,00	0,00	0
	1	3	17 - 17	0,15	0,00	0,00	0,00	0
	1	4	18 - 33	0,03	0,00	0,00	0,00	0
	1	5	34 - 34	0,15	0,00	0,00	0,00	0
	1	6	35 - 50	0,03	0,00	0,00	0,00	0

INVERSIONES

Uso	Periodo	Años	Inversiones periodo (Euros/m ²)	Incremento (%)
Oficinas	2	17 - 17	72,00	
	4	34 - 34	72,00	
Garajes Bajo Rasante	2	17 - 17	33,00	
	4	34 - 34	33,00	

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

Año	Ingresos (Unidad monetaria Euros)	Gastos NO recuperables	Gastos recuperables	Inversiones (Unidad monetaria Euros)	V.A.N. (Unidad monetaria Euros)
2020	294.918,75	132.433,00	0,00	0,00	160.123,66
2021	835.209,90	260.628,14	0,00	0,00	539.588,59
2022	985.547,88	213.715,08	0,00	0,00	677.405,40
2023	1.162.946,26	175.246,36	0,00	0,00	810.152,48
2024	1.372.276,59	143.702,02	0,00	0,00	941.801,77
2025	1.619.286,38	117.835,68	0,00	0,00	1.075.685,43
2026	1.910.757,93	96.625,24	0,00	0,00	1.214.673,27
2027	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	1.284.101,92
2028	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	1.200.095,25
2029	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	1.121.594,35
2030	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	1.048.209,67
2031	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	979.635,21
2032	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	915.546,92
2033	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	855.651,33
2034	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	799.674,14
2035	2.073.728,40	21.655,20	0,00	0,00	747.359,01
2036	1.646.484,00	126.936,00	0,00	1.394.160,00	42.678,45
2037	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	703.918,82
2038	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	657.868,05
2039	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	614.829,95
2040	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	574.607,43
2041	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	537.016,29
2042	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	501.894,39
2043	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	469.050,83
2044	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	438.365,26
2045	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	409.667,16
2046	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	382.885,20
2047	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	357.836,63
2048	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	334.426,76
2049	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	312.548,37
2050	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	292.101,28
2051	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	272.991,85
2052	2.234.514,00	21.655,20	0,00	0,00	255.132,57
2053	1.784.957,60	126.936,00	0,00	1.394.160,00	26.278,76
2054	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	239.034,35
2055	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	223.396,59
2056	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	208.781,86
2057	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	195.123,23
2058	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	182.358,16
2059	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	170.428,19
2060	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	159.278,68
2061	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	148.858,58
2062	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	139.120,17
2063	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	130.018,85
2064	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	121.512,94
2065	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	113.563,50
2066	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	106.134,11
2067	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	99.190,76
2068	2.395.299,60	21.655,20	0,00	0,00	92.701,64

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

Año	Ingresos (Unidad monetaria Euros)	Gastos NO recuperables	Gastos recuperables	Inversiones (Unidad monetaria Euros)	V.A.N. (Unidad monetaria Euros)
2080	2.305.299,60	21.655,20	0,00	0,00	88.637,05

Valor de Reversión del inmueble: 11.788.451,45 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	7,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	1,50 %
Tasa de actualización del suelo	7,00 %
Plazo previsto para la venta del inmueble	0 meses
Valor de Reversión del inmueble:	11.788.451,45 Euros

El valor de mercado calculado por el método de actualización corresponde al valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba. Para el cálculo del V.A.N. se han sustituido los flujos correspondientes a los pagos mensuales adelantados y los gastos mensuales por un sólo flujo anual situado en el día 5 de Junio, cuando el alquiler es uniforme y completo a lo largo del año. Para los años en los que la estimación no prevé un alquiler durante el año completo (habitualmente el primer y el último año están en este caso) la sustitución de los flujos mensuales se realiza por un sólo flujo anual situado en un punto medio entre el primer y el último flujo mensual al que sustituye.

El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Valor de Mercado por Capitalización:
24.371.043,63 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 16.451.088,00 Euros

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)

VALOR DE TASACIÓN				
	S.Útil	S.Const.	V.Tasación	V.Tasación Unitario
	m ²	m ²	Euros	Euros/m ²
G01			GJB1	
	6.656,00	8.320,00	2.995.162,18	360,00
	VM.Total 2.995.162,18 Euros			
	V.Seguro 3.239.608,00 Euros			
001			OFI1	
	12.440,00	15.550,00	21.375.881,45	1.374,65
	VM.Total 21.375.881,45 Euros			
	V.Seguro 13.211.280,00 Euros			

12.- OBSERVACIONES

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Como consecuencia se considera necesario utilizar una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración que ayuden a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado.

En los mercados locales en los que existe un mercado activo de alquiler consideramos como el más adecuado el método de actualización. Se establece el plazo previsible para la comercialización, los descuentos por negociación y la previsible recuperación del mercado.

En el método de comparación se seleccionan los comparables más recientes con el fin de que reflejen fielmente la situación actual del mercado, teniendo en cuenta al igual que para el mercado de renta, los posibles descuentos que por negociación se produzcan en las transacciones que se lleven a cabo.

Estimamos:

Alquiler de oficinas en la banda de 9,50 a 11,80 €/m². construido/mes, de renta neta. Gastos de 2 €/m². en los periodos desocupados.

Alquiler de garajes-trasteros en torno a 3 €/m². construido/mes de renta neta. Gastos de 0,50 €/m². en los periodos desocupados.

Inversiones del 10% del coste de construcción a los 17 y 34 años de la vida útil.

Otra documentación



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



Firmado por: Eduardo Aznar Berrueto
Fecha: 16/06/2022 9:29:50

INFORME DE TASACIÓN

SUELO URBANO USO RESIDENCIA TERCERA EDAD

Nº Expediente: 2022-041059-00-01

Ref Cliente: PART-2022053003

Emplazamiento

Calle VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO
INGURUNEKO KALEA, Nº 9A, Polígono 6, Parcela
34

Término Municipal

31014 - PAMPLONA/IRUÑA

Provincia

Navarra





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. JOSE LUIS LESAGA SANZOL, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por PARTICULARES JURIDICOS, a instancias de SA LE CHAPUIS, referenciado con nº 2022-041059-00-01.

La finalidad del informe es Valor de mercado, del Suelo Urbano Uso Residencia Tercera Edad situada en Calle Vuelta de Aranzadi / Arantzadiko Inguruneko Kalea, Nº 9a, Polígono 6, Parcela 34 de Pamplona/iruña , Navarra

La finalidad de este informe no está entre las previstas por la Orden ECO/805/2003, del 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2003, modificada por las Órdenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008, pero se ha realizado según los principios, procedimientos, métodos y definiciones establecidos en la citada Orden.

El valor de tasación se obtiene como resultado de aplicar el método residual dinámico.

VALORES DE TASACIÓN

Visitada el día 31 de Mayo de 2022, se encuentra actualmente desocupada y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

1.483.032,65 (UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TREINTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS.)

VALOR DE TASACION

FINCA	DESCRIPCION	SUPERFICIE (m ²)	V. TOTAL (€)
	Finca 1	5.314,00	1.483.032,65
TOTAL			1.483.032,65

Titular Registral: No se ha dispuesto de documentación registral



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

CATSA no se responsabiliza de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación dado se deberá deducir, en su caso, tantas cargas y gravámenes como puedan recaer sobre el bien tasado exceptuando aquellas que son de obligada comprobación según la ECO/805/2003.

Nº Expediente: 2022-041059-00-01
Ref Cliente: PART-2022053003

El presente certificado se emite con fecha 16 de Junio de 2022

El inmueble fue visitado por última vez el 31 de Mayo de 2022

Fecha límite de validez: 16 de Diciembre de 2022

El técnico abajo firmante asegura que este informe se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Tasador

Jose Luis Lesaga Sanzol

(Arquitecto Técnico Col. Nº 463)

Representante de la sociedad
Eduardo Aznar Berruezo

Firma



Sello y firma



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS SUELO URBANO USO RESIDENCIA TERCERA EDAD

Nº EXPEDIENTE: 2022-041059-00-01

REF. CLIENTE: PART-2022053003

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOLICITANTE

SA LE CHAPUIS
69000 -

1.2. FINALIDAD

Valor de mercado

La finalidad de este informe no está entre las previstas por la Orden ECO/805/2003, del 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2003, modificada por las Órdenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008, pero se ha realizado según los principios, procedimientos, métodos y definiciones establecidos en la citada Orden.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

SUELO URBANO CONSOLIDADO

2.2. DIRECCIÓN

PROVINCIA: Navarra

MUNICIPIO: PAMPLONA/IRUÑA

CODIGO POSTAL: 31014

DIRECCIÓN: Calle VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURUNeko KALEA, Nº 9A, Polígono 6, Parcela 34

Se trata de la valoración de la mitad de la parcela Polígono 6, Parcela 34 de Pamplona, con una superficie total de la misma de 10.628,00 m²

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: LATITUD 42.825581 - LONGITUD -1.639329

2.3. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de PAMPLONA/IRUÑA



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

Unidad	Finca Registral
Residencial Piso	
Piso	---
Anexo Otros	
Garajes y	---
Trasteros	

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente
Correspondencia con finca catastral
No existe procedimiento de expropiación
No existe Plan o Proyecto de expropiación
No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
No han vencido plazos Urbanización o Edificación
Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Planeamiento urbanístico vigente
Plano de situación
Plano urbanístico
Reportaje fotográfico
Documentación catastral
Ficha Suelos B.E.

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO: Capital de provincia.

HABITANTES:

Evolución de la población: Actualmente la evolución del número de habitantes es creciente.

Significado del entorno: El entorno es de carácter urbano.

Población de derecho: El número de habitantes de derecho según el padrón del Instituto Nacional de Estadística del año 2012 es de 203.944

Nivel de renta: El nivel de renta de la zona es medio.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

ACTIVIDAD Y USOS DOMINANTES:

Residencial, comercial, industrial y turística.

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS:

Desarrollo: La zona se desarrolla rápidamente.

Consolidación: El grado de consolidación del entorno se considera de más del 75%.

Antigüedad: Años aproximadamente: 75

INFRAESTRUCTURAS:

Pavimentación: Se considera suficiente.

Alcantarillado: Red general de alcantarillado.

Suministro de agua: Red general de distribución.

Suministro de electricidad: Sí.

Gas canalizado: Sí.

Servicio telefónico: Sí.

Alumbrado público: Suficiente.

Zonas verdes: La dotación de zonas verdes es normal.

Conservación infraestructuras: Las infraestructuras están medianamente bien conservadas.

EQUIPAMIENTO:

Comercial: Normal.

Escolar: Abundante.

Deportivo: Normal.

Asistencial: Normal.

Lúdico: Normal.

Aparcamiento: Normal.

COMUNICACIONES:

Autopistas, autovías, carreteras, autobuses, aeropuerto y ferrocarril.

UBICACIÓN DE LA FINCA DENTRO DE LA POBLACIÓN:

Zona Aranzadi próxima al centro de la ciudad, destinada a usos Residencial unifamiliar, dotacional deportivo, dotacional residencia tercera edad y dotacional cultural.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIES:

Medida: --- m² Catastral: 10.646,4 m² Registral : --- m² Proyecto : 10.628 m² Adoptada : 5.314 m²



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

5.1. DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE: El objeto de la valoración es la mitad de la parcela 34 del polígono 6, con una superficie total según planeamiento de 10.628,00 m², por lo tanto la superficie a valorar es 5.314,00 m²

Dispone de todos los servicios urbanísticos.

6 SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Municipal de Pamplona

FASE APROBACIÓN: Aprobado definitivamente según el BON nº 67, del 30 de mayo de 2.007

PLANEAMIENTO ULTERIOR: Modificación del Plan Municipal de Pamplona, en las parcelas 2.069, 2.070 y 1.527 del Polígono 6, en la Unidad Integrada IV-Aranzadi. Aprobado el 12 de agosto de 2.011

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbano consolidado: Unidad Básica UB-3: Actividad Económica

PARÁMETROS GENERALES: - Superficie Solar: 10.628,00 m²

- Edificabilidad máxima: 15.550,00 m²

- Alineaciones y rasantes: Las definidas gráficamente en los planos

GESTIÓN URBANÍSTICA:

SUJETO: Particular

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Directo

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES: Ninguna

ELEMENTOS Y TRÁMITES SUELO FINALISTA: Modificación urbanística para la aceptación del uso Residencia Tercera Edad

PLAZOS DE EJECUCIÓN. CADUCIDAD.: Ninguno

CRITERIOS VALORACIÓN. EXPROPIACIÓN.: Residual Dinámico

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD:

ORDENANZA APLICABLE: Unidad Básica UB-3

USO CARACTERÍSTICO: Actividad Económica

USOS COMPATIBLES: Oficinas y dotaciones privadas tales como actividades culturales, institucionales y/o deportivas, vivero de empresas, actividades formativas y análogas.

USOS PROHIBIDOS: Resto

ALTURA MÁXIMA: B+2

RETRANQUEOS: Las definidas gráficamente en los planos

OCUPACIÓN: Sobre rasante el 50%

Bajo rasante el 100%

EDIFICABILIDAD: 15.550,00 m²

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIBLE S/PLANEAMI.: 15.550,00 m²



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

7.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario () :	No se ha dispuesto de documentación registral
Ocupado:	No
Destino previsto:	Otros:

8 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

NIVEL I

9 ANÁLISIS DE MERCADO

9.1. OFERTA

CANTIDAD ACTUAL DE LA OFERTA: El nivel de oferta actual para inmuebles de similares características en el entorno se considera bajo, siendo necesario ampliar la búsqueda a entornos colindantes o de características similares.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmueble ha experimentado un mantenimiento en los últimos años, sin producirse incrementos destacables.

9.2. DEMANDA

INTENSIDAD ACTUAL: El nivel de demanda actual para inmuebles de similares características en el entorno comparable se considera que es media.

RITMO DE VENTAS: En el mercado inmobiliario se observa que el ritmo de ventas de inmuebles de similares características al inmueble tasado es constante.

TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: El tiempo de comercialización tiende a mantenerse respecto al observado en los últimos meses.

9.3. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVA DE MERCADO: La tendencia actual hace prever un mantenimiento de oferta frente a la demanda a corto-medio plazo.

REVALORIZACIÓN: Existe expectativa de revalorización.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

10.1. MÉTODO DE CÁLCULO APLICADO

Residual Dinámico.

VALOR DEL SUELO:

Al no existir testigos de venta suficientes de suelos dotacionales y partiendo de la base de que éste tipo de suelos es de muy difícil cuantificación por la escasez de transacciones, por la opacidad de éstas, por la inexistencia, en definitiva en un mercado reconocible, se adopta el criterio de valorar el suelo, realizando la transformación de aprovechamiento ó edificabilidades previstas para el suelo afectado por su uso, los aprovechamientos se traducen en edificabilidades correspondiente a la hipótesis de construcción de viviendas VPO y anejos, según las determinaciones de la modificación del PGOU del 84.

Ésta hipótesis tiene la finalidad de proporcionar con mayor seguridad un margen de valor razonable para éstos suelos de características muy especiales desde el punto de vista estricto de mercado, método que por otra parte se ha fijado en ocasiones por el Tribunal Supremo.

Dado que no existe un mercado de suelo con características comparables a las del terreno valorado, el cálculo del valor del suelo realizará aplicando la metodología residual. La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, establece que el método residual estático sólo se puede utilizar para calcular el valor de terrenos en los cuales se prevé que se pueda iniciar la promoción antes del plazo de un año, los escenarios que supongan un inicio de obras más dilatado se tienen que calcular aplicando el método residual dinámico.

Las características de la promoción prevista y la situación actual del sector inmobiliario inducen a considerar una elevada probabilidad de que se sobrepase el plazo de un año que dispone la normativa para poder aplicar el método residual estático. En consecuencia el valor del suelo se calcula, de acuerdo con los artículos 36 al 39 de la Orden ECO/805/2003, mediante el método residual dinámico que consiste en estimar los flujos de caja, elegir el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo siguiente:

- a) Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el terreno, según el principio del mayor y mejor uso.
- b) Estimar las fechas y plazos de la construcción, y de la comercialización del inmueble acabado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus calidades y características, y al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- d) Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- c) Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio acabado, referido a las fechas previstas de comercialización.
- e) Aplicar la tasa de actualización a los flujos de caja determinados de acuerdo con los datos y estimaciones anteriores.

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble acabado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, por el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = [E_j / (1+i)^{t_j}] - [S_k / (1+i)^{t_k}]$$



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

F = Valor del terreno.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produzca cada uno de los cobros.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produzca cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización adoptado correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Se adoptan como flujos de caja los cobros y las entregas de crédito que se estimen obtener por la venta del inmueble a promover, y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción y también los pagos por los créditos concedidos.

Estos cobros y pagos se aplican en las fechas y plazos previstos para la comercialización y construcción del inmueble, considerando los sistemas de pagos a proveedores y el grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE:

EDIFICABILIDAD VALORADA:

Aplicando los parámetros de cálculo de edificabilidad se obtiene, para las distintas tipologías, las superficies edificables siguientes:

- Viviendas con protección oficial (régimen general): 67 unidades con un total de 7.775,00 m² construidos con elementos comunes.
- Aparcamientos y trasteros: 104 unidades con un total de 4.160,00 m² construidos con elementos comunes.

El valor de repercusión del suelo de las tipologías en Régimen de Protección Pública se obtiene de acuerdo con el art. 7.4 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda de Navarra, en el que se establece un valor máximo legal para los terrenos destinados a la construcción de viviendas con protección oficial del 17,50% del valor del módulo aplicado a la superficie correspondiente.

COBROS - Valor de mercado medio de las tipologías planeadas:

- Viviendas con protección oficial (régimen general): 1.723,42 €/m² útil, que es el módulo aplicable, y que transformado en superficie construida con el coeficiente de 1,30 resulta un valor de 1.325,71 €/m² construido con elementos comunes.
- Aparcamientos: 1.723,42 €/m² útil, y trasteros: 689 €/m² útil. Transformado sobre la superficie construida de los anejos garajes y trasteros es 775,54 €/m²

La forma establecida para el cobro de la venta es una primera entrega del 10% en el inicio de la venta, un 10% adicional cuando la construcción está ejecutada en un 50% y el resto en el momento de la entrega del inmueble.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

PAGOS - Costes de construcción por contrata de las tipologías consideradas:

- Viviendas con protección oficial (régimen general): 760,00 €/m² construido con elementos comunes.
- Aparcamientos y trasteros: 340,00 €/m² construido con elementos comunes.

Estos importes no incluyen los gastos de gestión, que se aplicarán en los plazos adecuados; la gestión de proyectos, licencias y otros gastos necesarios, para un promotor de tipo medio, se realizan en momentos puntuales distintos a la construcción de la promoción y en consecuencia se imputan en su momento preciso. Los gastos de honorarios técnicos estimados son del 8,86% sobre los costes de ejecución material y las licencias y permisos se han estimado en un 5,00% sobre los costes de ejecución material. En el cálculo intervienen, además de los anteriores, los impuestos no recuperables (ICIO, IAE, AJD de las escrituras de obra nueva, división horizontal y del préstamo hipotecario), costes del seguro decenal y de la oficina de control técnico.

También se han contabilizado pagos por administración y estructura del promotor, con unos gastos generales del 4,00% sobre las ventas y los de comercialización del 2,00% sobre ventas.

FINANCIACIÓN AJENA:

El coste financiero se concreta en los intereses que se deben pagar por las cantidades recibidas en concepto de certificaciones a medida que se desarrolla la construcción, así como las habituales en el momento de contratar una hipoteca con un interés del 3,75% sobre el principal del préstamo y una comisión de apertura de 1,00%.

El importe total financiado es el resultado de aplicar un porcentaje del 70% del valor de venta, con una disponibilidad sobre esta cantidad, durante la ejecución de las obras, del 60%.

En los flujos de cobros de las ventas de cada tipología se incorporan las cantidades cobradas en concepto de esta financiación.

METODO DE COMPARACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO FINAL

El método de Valor de mercado consiste en comparar las características del inmueble a tasar con los de los testigos seleccionados.

Las características que se comparan son: ubicación, antigüedad, superficie, calidad y estado, fecha de obtención de datos, etc. El coeficiente que aparece en el cuadro de testigos es el resultado de la homogeneización practicada.

USOS Y EDIFICABILIDAD:

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Residencial Piso				
Piso	---	7.775,00	---	64
Anexo Otros				



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Garajes y Trasteros	---	4.160,00	---	104

HIPOTESIS:

El valor del suelo calculado corresponde al Valor Máximo Legal establecido para viviendas acogidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial Régimen General, de acuerdo con las indicaciones que figuran en los sectores de suelo urbanizable de los nuevos barrios de Pamplona, dónde la repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 17,5% del valor máximo legal de venta para cada uso en función de la edificabilidad adjudicada a la parcela, según los módulos vigentes para el año 2022 (Orden Foral 17/2019, de 25 de diciembre).

Según la Modificación del PGOU en las parcelas 2.069, 2.070 y 1.527 del Polígono 6, en la Unidad Integrada IV-Aranzadi, Unidad Básica UB-3 se le asigna una edificabilidad de 15.550,00 m².

Superficie de parcela: 10.628,00 m², siendo objeto de esta valoración la mitad de dicha parcela.

Superficie de parcela a valorar = 5.314,00 m²

Edificabilidad Máxima = 7.775,00 m²

Altura Máxima de la edificación: B + 2

Ocupación Máxima en plantas sobre rasante: 50%

Ocupación Máxima en plantas bajo rasante: 100%

Se ubicarán en la parcela un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 75 m² construidos sobre rasante, es decir 104 plazas. Según Plan Municipal de Pamplona existe la obligatoriedad de la construcción de garajes en razón a 1,3 plazas de garaje por vivienda como mínimo, es decir 67 viviendas x 1,3 = 87 plazas. En este caso adoptamos como hipótesis de cálculo 104 plazas.

Promoción Inmobiliaria Hipotética:

La hipótesis de valoración es la construcción de viviendas VPO como producto inmobiliario con una superficie de parcela de 5.314,00 m², y teniendo en cuenta una ocupación máxima de 2.657,00 m² en planta baja y una edificabilidad sobre rasante de 7.775,00 m², en edificios de altura B+II.

Para el cálculo del valor de suelo en la hipótesis de construcción de viviendas V.P.O. se consideran los siguientes parámetros:

Superficie total : 5.314,00 m²

Altura edificable B + II

Superficie total edificable 7.775,00 m²

Superficie útil de viviendas..... 7.775,00/1,30 = 5.980,77 m², es decir a razón de 90 m²/viv = 67 viviendas

Superficie Garajes (104 plazas de 14 m² útiles)1.456,00 m².

Superficie Construida Garajes a 28 m² /plaza 2.912,00 m²

Superficie Trasteros (104 trasteros de 10 m² útiles) 1.040,00 m².

Superficie Construida Trasteros a 12 m² /trastero 1.248,00 m²

Valor máximo legal de venta viviendas y garajes VPO Régimen general año 2.022....1.723,42 €/m². Valor máximo legal de venta trasteros VPO Régimen general año 2.022....689,37 €/m²

Valor máximo de suelo 17,5% de valor de venta



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

Valor máximo legal en venta de las viviendas y anejos terminadas:

Viviendas 5.980,77 m² x 1.723,42 €/m²/u..... 10.307.378,63 €

Garajes 1.456,00 m² x 1.723,42 €/m²/u2.509.299,52 €

Trasteros 1.040,00 m² x 689,37 €/m² 716.944,80 €

Valor Máximo Legal Total 13.533.622,95 €

Valor máximo legal repercutido sobre superficie construida.

Viviendas 10.307.378,63 € / 7.775,00 m²1.325,71 €/m²

Garajes y Trasteros (2.509.299,52 € + 716.944,80 €) / (2.912,00 m² + 1.248,00 m²)775,54 €/m²

Valor de suelo totalmente urbanizado 17,5% de 13.533.622,95 € = 2.368.384,02 €.

Actualmente la parcela se encuentra urbanizada ya que se sitúa dentro de un área de Actividad Económica que cuenta con todos los servicios y acometidas, accesos rodados y peatonal, adecuados a su uso actual. Pero para la actividad prevista de la inversión de Residencia de Ancianos Privada, será necesario realizar una modificación urbanística que contemple la calificación de dicho uso, por lo que el valor del suelo se ve reducido según el cálculo realizado en el método Residual Dinámico.

VALOR CONSTRUCCION:

Se ha considerado los costes de construcción a nuevo de los diferentes elementos, incluyendo los gastos necesarios para su construcción (honorarios técnicos, Licencias y tasas)

10.2. PLAZOS ESTABLECIDOS PARA COBROS Y PAGOS

GESTIÓN URBANÍSTICA:

Se ha previsto un plazo para completar la gestión urbanística necesaria de un año.

CONSTRUCCIÓN:

De acuerdo con el volumen de la promoción, a los efectos del cálculo, se ha considerado una única fase para construir la edificabilidad prevista, que comenzaría en el tercer trimestre de 2023 y concluiría un año y medio después.

VENTAS:

Se considera que las ventas comenzarán un año y un trimestre después del inicio de la construcción y se prolongarán por dos años, con un ritmo de ventas que se ha considerado bajo en el inicio de la promoción y creciente a medida que transcurre la misma.

10.3. FLUJOS DE CAJA

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION:

AGRUPACIÓN 1:

PAGOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Planeamiento y gestión	15.000,00	13.868,97
Admin. y Estructura	541.345,74	385.686,99
Honorarios técnicos	543.762,51	450.193,31
Licencias y Tasas	305.141,70	267.152,60



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

Costes construcción	7.323.400,85	5.753.194,99
ON-DH Reg/Not AJD	270.672,87	227.132,98
OCT - Seg Dec.	152.570,85	126.316,85
Coste financiero	539.796,80	381.194,83
Comercialización	270.672,87	163.294,13

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
RPiso	10.307.395,25	7.045.766,07
AOtros	3.226.246,40	2.205.346,43

RESIDUAL DINÁMICO:

GRUPO	FIN PROMOCIÓN	TIPO	INGR.CAPITALIZ.	GAST.CAPITALIZ.	V.RESIDUAL
AGRUPACIÓN 1	28/02/2027	14,22	9.251.112,50	7.768.035,65	1.483.032,65

El tipo de actualización de los flujos de caja está regulado por la orden ECO-805 estableciendo un mínimo que se incrementa con una prima libre de riesgo y un diferencial por efecto del apalancamiento.

Primas de riesgo:

- Viviendas Primera Residencia: 8,00%.
- Aparcamientos: 9,00%.

La Tasa libre de riesgo adoptada tiene un valor nulo como resultado de un Interés de la Deuda Pública de 0,722%, deflactada con un IPC del 1,87% última publicación BdE de junio de 2022 (elaboración propia con promedios de series de 12 meses de la Deuda del Estado a 5 años y de 48 meses del IPC).

Diferencial por riesgo económico: 1,23%

Incremento por efecto del apalancamiento: 4,54%

Tasa de actualización aplicada (media ponderada): 14,22%.

El cálculo se realiza en euros constantes, no se ha considerado el IPC, ni en los costes de construcción ni en las ventas.

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE(m ²)	V. UNITARIO(€/m ²)	V. TOTAL(€)
Finca 1	5.314,00	279,08	1.483.032,65
VALOR TOTAL			1.483.032,65

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TREINTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES:

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES:

No existen para el caso concreto de este informe

13 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Nº Expediente: 2022-041059-00-01

Ref Cliente: PART-2022053003

El presente informe se emite con fecha 16 de Junio de 2022 y consta de 12 páginas

Fecha límite de validez: 16 de Diciembre de 2022

El inmueble ha sido visitado por última vez el 31 de Mayo de 2022

El técnico abajo firmante asegura que este informe se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Tasador

Jose Luis Lesaga Sanzol

Arquitecto Técnico Col. Nº 463

Firma

Representante de la Sociedad

Eduardo Aznar Berruero



Sello y firma

15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

ANEXOS

- FOTOGRAFÍAS (2 Hojas)
- PLANO DE SITUACIÓN (2 Hojas)
- PLANEAMIENTO URBANISTICO (5 Hojas)
- PLANO URBANISTICO 1 (1 Hoja)
- PLANO URBANISTICO 2 (1 Hoja)
- PLANO URBANISTICO 3 (1 Hoja)
- CEDULA PARCELARIA (1 Hoja)
- PLANO PARCELA A SEGREGAR (1 Hoja)

FLUJOS DE CAJA

Ref: 2022-041059-00-01 Dirección: Calle VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURUNEKO KALEA, Nº 9A, Polígono 6, Parcela 34

pag 1

Agrupación 1		<u>Iri 1</u>	<u>Iri 2</u>	<u>Iri 3</u>	<u>Iri 4</u>	<u>Iri 5</u>	<u>Iri 6</u>	<u>Iri 7</u>	<u>Iri 8</u>	<u>Iri 9</u>	<u>Iri 10</u>	<u>Iri 11</u>	<u>Iri 12</u>	<u>Iri 13</u>	<u>Iri 14</u>
COBROS															
	RPiso	---	---	---	472.953,26	618.993,54	712.615,57	773.319,35	729.915,85	582.405,08	579.480,82	312.593,03	381.510,34	470.181,42	532.411,13
	AOtros	---	---	---	148.035,83	193.746,88	223.050,86	242.051,33	228.465,91	182.294,58	181.379,28	97.842,58	119.413,91	147.188,23	166.646,32
	Total cobros	0,00	0,00	0,00	620.989,09	812.740,42	935.666,43	1.015.370,68	958.381,76	764.699,66	760.860,10	410.435,61	500.924,25	617.349,65	699.057,45
Agrupación 1															
PAGOS															
	Planeamiento y gestión	3.766,29	4.483,71	4.108,71	2.641,29	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Admin. y Estructura	9.022,43	9.022,43	9.022,43	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23
	Honorarios técnicos	---	---	---	271.881,26	45.313,54	45.313,54	45.313,54	45.313,54	45.313,54	45.313,55	---	---	---	---
	Licencias y Tasas	---	---	---	305.141,70	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Costes construcción	---	---	---	---	1.185.326,61	1.373.382,46	1.495.316,40	1.408.133,05	1.111.832,43	749.409,90	---	---	---	---
	ON-DH Reg/Not AJD	---	---	---	216.538,30	---	---	---	---	---	---	54.134,57	---	---	---
	OCT - Seg Dec.	---	---	---	76.285,43	12.714,24	12.714,24	12.714,24	12.714,24	12.714,24	12.714,22	---	---	---	---
	Coste financiero	---	---	---	---	100.477,15	13.256,23	21.907,38	31.295,47	40.156,65	47.227,04	52.107,03	43.395,25	40.906,02	38.081,45
	Comercialización	---	---	---	---	---	---	---	---	---	8.036,70	12.481,03	17.273,26	21.287,92	24.105,43
	Total Pagos	12.788,72	13.506,14	13.131,14	906.773,21	1.378.116,77	1.478.951,70	1.609.536,79	1.531.741,53	1.244.302,09	896.986,64	153.007,86	94.953,74	96.479,17	96.472,11
Flujos de caja (E-S)		-12.788,72	-13.506,14	-13.131,14	-285.784,12	-565.376,35	-543.285,27	-594.166,11	-573.359,77	-479.602,43	-136.126,54	257.427,75	405.970,51	520.870,48	602.585,34
Total periodo capitalizado		-12.361,79	-12.624,09	-11.872,61	-249.767,63	-477.628,24	-443.807,75	-469.341,98	-437.787,20	-353.974,12	-97.151,06	177.719,44	270.912,07	335.983,49	375.855,87

FLUJOS DE CAJA

Ref: 2022-041059-00-01 Dirección: Calle VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURUNEKO KALEA, Nº 9A, Polígono 6, Parcela 34

Agrupación 1					
COBROS	<u>Tri 15</u>	<u>Tri 16</u>	<u>Tri 17</u>	<u>Tri 18</u>	<u>Tri 19</u>
RPiso	609.395,69	886.809,99	2.644.810,18	---	---
AOtros	190.742,72	277.574,25	827.833,72	---	---
Total cobros	800.138,41	1.164.384,24	3.472.643,90	0,00	0,00
Agrupación 1					
PAGOS	<u>Tri 15</u>	<u>Tri 16</u>	<u>Tri 17</u>	<u>Tri 18</u>	<u>Tri 19</u>
Planeamiento y gestión	---	---	---	---	---
Admin. y Estructura	34.285,23	34.285,23	34.285,23	34.285,23	---
Honorarios técnicos	---	---	---	---	---
Licencias y Tasas	---	---	---	---	---
Costes construcción	---	---	---	---	---
ON-DH Reg/Not AJD	---	---	---	---	---
OCT - Seg Dec.	---	---	---	---	---
Coste financiero	34.600,40	30.658,61	26.146,86	19.581,26	---
Comercialización	27.590,98	40.151,19	119.746,36	---	---
Total Pagos	96.476,61	105.095,03	180.178,45	53.866,49	0,00
Flujos de caja (E-S)	703.661,80	1.059.289,21	3.292.465,45	-53.866,49	0,00
Total periodo capitalizado	424.562,49	617.797,99	1.856.126,11	-29.364,29	0,00



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: FOTOS

2022-041059-00-01



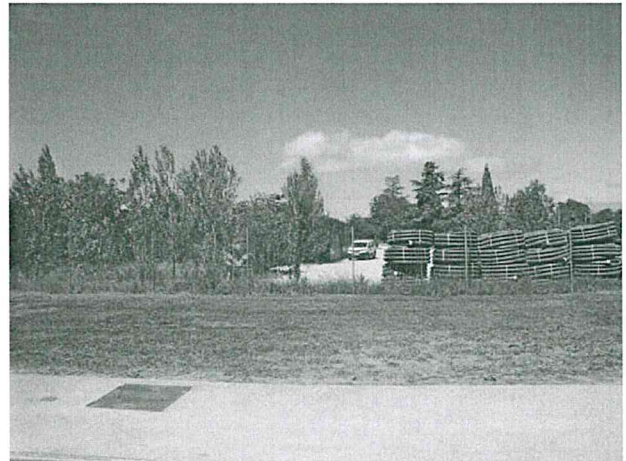
VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



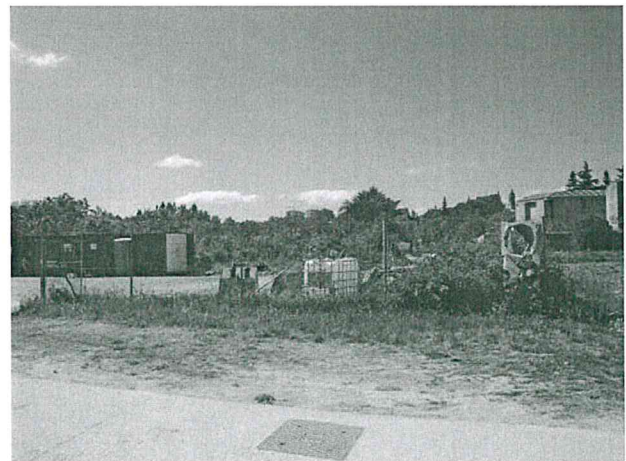
VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

Calle VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURUNeko KALEA, Nº 9A, Polígono 6, Parcela 34 de

CASA

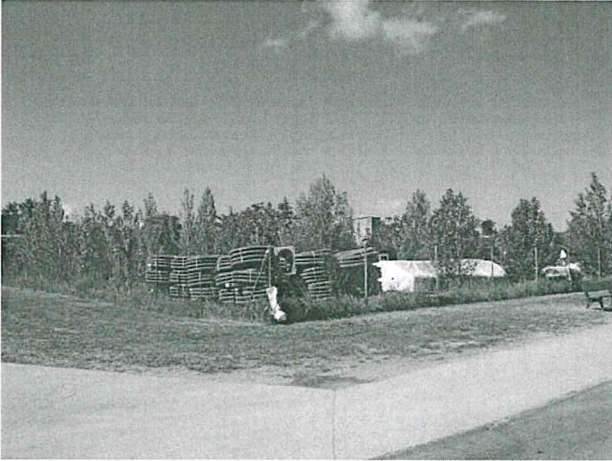
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: FOTOS

2022-041059-00-01



VISTA GENERAL



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

Calle VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURONEKO KALEA, Nº 9A, Polígono 6, Parcela 34 de



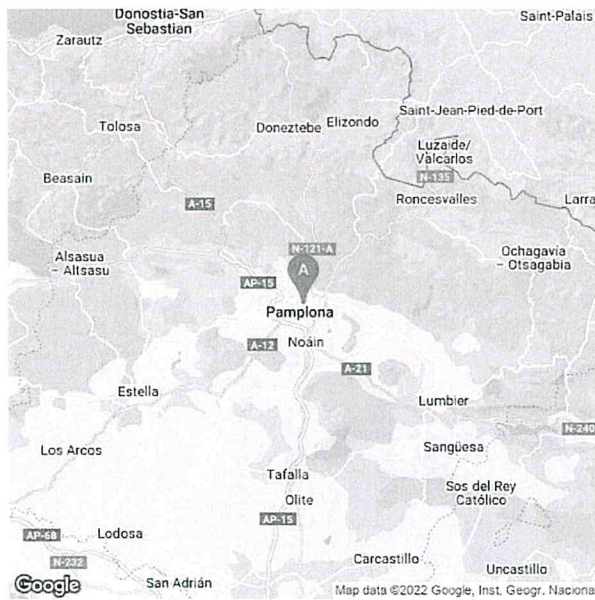
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO DE SITUACIÓN

2022-041059-00-01



Fotografía aérea



Plano de provincia

Calle VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURUNEKO KALEA, Nº 9A, Polígono 6, Parcela 34 de

CASA

COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

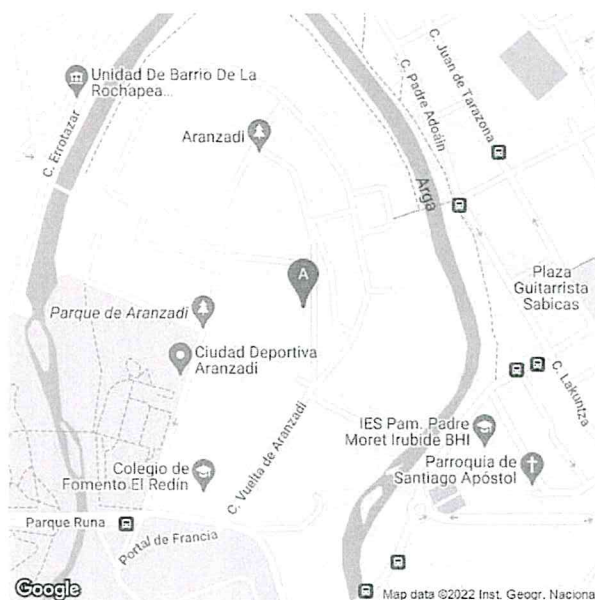
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO DE SITUACIÓN

2022-041059-00-01



Plano de municipio



Plano de entorno

Calle VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURUNeko KALEA, Nº 9A, Polígono 6, Parcela 34 de



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANEAMIENTO URBANISTICO

2022-041059-00-01

Boletín Oficial de Navarra Número 160 de 12 de agosto de 2011 - navarra.es

Page 1 of 1



BOLETÍN Nº 160 - 12 de agosto de 2011

ORDEN FORAL 18E/2011, de 1 de Julio, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Pamplona, en las parcelas 2.069, 2.070 y 1.527 del Polígono 6, en la Unidad Integrada IV-Aranzadi, promovido por Caja Navarra.

El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña ha presentado ante el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, para su aprobación definitiva, el expediente descrito en el encabezamiento.

Vista la documentación aportada, así como el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera procedente su aprobación definitiva.

En uso de las facultades que tengo conferidas por Decreto Foral 127/2007, de 3 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio,

ORDENO:

1.º Aprobar definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Pamplona, en las parcelas 2.069, 2.070 y 1.527 del Polígono 6, en la Unidad Integrada IV- Aranzadi, promovido por Caja Navarra.

2.º Señalar que esta Orden Foral no agota la vía administrativa. Los interesados que no sean Administraciones Públicas podrán interponer recurso de alzada ante el Gobierno de Navarra contra este acto aprobatorio de control de legalidad, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la práctica de la notificación de la presente Orden Foral o, en su caso, publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Y contra la normativa urbanística aprobada se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra en el plazo de dos meses, desde la publicación de su contenido en el Boletín Oficial de Navarra a instancia del Ayuntamiento correspondiente.

Las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, sin perjuicio de poder efectuar el requerimiento previo ante el Gobierno de Navarra en la forma y plazo determinados en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3.º Notificar esta Orden Foral al Ayuntamiento de Pamplona/ Iruña y a Caja Navarra y publicarla en el Boletín Oficial de Navarra, a los efectos oportunos.

Pamplona, 1 de julio de 2011.-La Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, Amelia Salanueva Murguialday.

Código del anuncio: F1112673

http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2011/160/Anuncio-17/

12/08/2011

CASA

COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANEAMIENTO URBANISTICO

2022-041059-00-01



TEXTO REFUNDIDO

proyecto Modificación puntual de Plan Municipal, Parc. 2.069, 2.070 y 1.527 Pol. 6, creación nueva Z-3 (Aranzadi, unidad integrada IV)

Texto Refundido

fecha Abril 2011

promotor Caja Navarra

 Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

DDN/46 12 AGO. 2011

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA



Tabuenca & Leache, Arquitectos
Gorri. 34, 3º. 31003 Pamplona
e-mail: arquitectos@tabuenca-leache.com
tel/ fax: 948 248353


Fernando Tabuenca Jesús Leache

Fernando Martínez Chocarro, Abogado
e-mail: fmchocarro@eskubide.com
tel: 948 229156, fax: 948 211185

APROBACIÓN PROVISIONAL
Abogado
e-mail: rajareno@jmabogados.com
tel: 948 249350

27 ABR 2011
Abogado
e-mail: mifredo@micap.es
tel: 948 992256

EL SECRETARIO



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANEAMIENTO URBANISTICO

2022-041059-00-01



Plan Municipal de Pamplona
Homologación y adaptación a la L.F. 35/2.002
Normativa Urbanística Particular

63

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie m² 28.589

Localización Ámbito de dotación situado en la Vuelta de Aranzadi

Unidad Integrada Nombre

IV Z-3

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Completar la capacidad dotacional de Aranzadi, creando un remate edificado que ordene el encuentro con las áreas verdes extensivas y aporte actividad al entorno.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo Urbano.
Categoría Consolidado.
Usos Dotacional y actividad económica

AFILIACIÓN INICIAL

17 DIC. 2010

EL SECRETARIO

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Se crean tres Unidades Básicas con las siguientes determinaciones:

3.1. UNIDAD BÁSICA UB-1 : DOTACIONAL PÚBLICO

DETERMINACIONES GENERALES

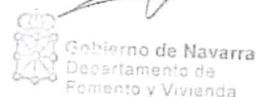
Zona	Zona de Dotación Aranzadi
Unidad Básica	UB-1
Superficie (m ²)	9.716,04
Edificabilidad máxima (m ²)	17.134,00

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Calificación	Dotacional público. Equipamiento polivalente
Usos pormenorizados	El general establecido en el Plan Municipal

DETERMINACIONES FORMALES

Alineaciones y rasantes	Las definidas gráficamente en los planos
Altura máxima de la edificación	B+2
Ocupación máxima en plantas sobre rasante	60%
Ocupación máxima en plantas bajo rasante	100%



BON de 12 AGO. 2011

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

Gerencia de Urbanismo



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANEAMIENTO URBANISTICO

2022-041059-00-01



Plan Municipal de Pamplona
Homologación y adaptación a la L.F. 35/2.002
Normativa Urbanística Particular

64

OTRAS CONDICIONES

<> Si la edificación deja la superficie en planta baja total o parcialmente diáfana, mediante la creación de porches abiertos o pasos en planta baja, la edificabilidad no consumida correspondiente a esa superficie liberada en planta baja podrá materializarse a una altura superior siempre con limitación de PB+3.

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

<> Los proyectos de edificación deberán incorporar referencia a los estudios de inundabilidad de la zona y justificar que queda garantizada la seguridad de personas y bienes

3.2. UNIDAD BÁSICA UB-2 : DOTACIONAL PRIVADO

APROBACIÓN INICIAL

17 DIC. 2010

DETERMINACIONES GENERALES

Zona	Zona de Dotación Arantzadi
Unidad Básica	UB-2
Superficie (m2)	2.300,00
Edificabilidad máxima (m2)	5.669,00
Aprovechamiento urbanístico (UAS)	5.751,23 uas

EL SECRETARIO

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Calificación	Dotacional privado. Equipamiento polivalente
Usos pormenorizados	El general establecido en el Plan Municipal

DETERMINACIONES FORMALES

Alineaciones y rasantes	Las definidas gráficamente en los planos
Altura máxima de la edificación	B+2
Ocupación máxima en plantas sobre rasante	85%
Ocupación máxima en plantas bajo rasante	100%

Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de 12 AGO. 2011

OTRAS CONDICIONES

<> Serán de aplicación los coeficientes de homogeneización del ARS-3 previstos para el espacio libre privado vinculado al uso dotacional y la edificabilidad en dicho uso, de manera que el aprovechamiento asignado se mantenga siempre inalterado

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

<> Si la edificación deja la superficie en planta baja total o parcialmente diáfana, mediante la creación de porches abiertos o pasos en planta baja, la edificabilidad no consumida correspondiente a esa superficie liberada en planta baja podrá materializarse a una altura superior siempre con la limitación de PB+3.

<> Los proyectos de edificación deberán incorporar referencia a los estudios de inundabilidad de la zona y justificar que queda garantizada la seguridad de personas y bienes

Gerencia de Urbanismo



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462



Plan Municipal de Pamplona
Homologación y adaptación a la L.F. 35/2.002
Normativa Urbanística Particular

3.3. UNIDAD BÁSICA UB-3 : ACTIVIDAD ECONÓMICA

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

DETERMINACIONES GENERALES

Zona
Unidad Básica
Superficie (m2)
Edificabilidad máxima (m2)

Zona de Dotación Arantzadi
APROBACIÓN INICIAL
17 DIC. 2010
EL SECRETARIO

UB-3
10.628,00
15.550,00

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Calificación. Uso global
Usos pormenorizados permitidos

Actividad económica
Oficinas y dotaciones privadas tales como actividades culturales, institucionales y/o deportivas, vivero de empresas, actividades formativas y análogas.

Se permite los usos auxiliares y/o necesarios de la actividad principal tales como cafetería o restaurante. Respecto de otros usos, no serán de aplicación las tablas de compatibilidad del artículo 28 de la Normativa Urbanística General

DETERMINACIONES FORMALES

Alineaciones y rasantes Las definidas gráficamente en los planos
Altura máxima de la edificación B+2
Ocupación máxima en plantas sobre rasante 50%
Ocupación máxima en plantas bajo rasante 100%

OTRAS CONDICIONES

<> Se ubicarán en la parcela un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 75 metros cuadrados construidos sobre rasante, vinculadas al uso de la actividad

<> Si la edificación deja la superficie en planta baja total o parcialmente diáfana, mediante la creación de porches abiertos o pasos en planta baja, la edificabilidad no consumida correspondiente a esa superficie liberada en planta baja podrá materializarse a una altura superior siempre con la limitación de PB+3.

<> Los proyectos de edificación deberán incorporar referencia a los estudios de inundabilidad de la zona y justificar que queda garantizada la seguridad de personas y bienes

<> El desarrollo de las determinaciones que se establecen en esta Unidad queda condicionado a la aprobación de un Estudio de Detalle cuyo contenido mínimo será el señalamiento de las alineaciones alturas y rasantes de la edificación, justificando su conveniencia respecto al espacio público circundante.



BON de 12 AGO. 2011

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

Gerencia de Urbanismo



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO URBANISTICO 1

2022-041059-00-01



Usos Ordinarios Mayoritarios
Mayoritarios Ordinarios
Reservados
Reservados Especialmente
Reservados Especialmente
Reservados

75

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO



Ayuntamiento de Navarra
Edificio Municipal
Fernando Y Villarreal

BOE Nº 12 ABO 2011

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

B11

Fregata
Plan Municipal Particular
Usos Ordinarios Mayoritarios

1/3500

proyecto
Modificación puntual de Plan
Municipal, Parc. 2.000, 3.000 y 1.237
Pd. 6, ordenación 23A
(Aterrizaje, unidad integrada N)

Tono Replanteado

fecha

Abril 2011

promotor

Caja Navarra

Talavera & Lasaeta, Arquitectos
Ovini, 34, 3º 1010 Peraldo
e-mail: tlasaeta@talavera.com
tel: 945 245033

Fernando Villarreal
Fernando Villarreal y Asociados
e-mail: fvillarreal@fvillarreal.com
tel: 945 229102 fax: 945 211153
e-mail: fvillarreal@fvillarreal.com
tel: 945 245033
e-mail: fvillarreal@fvillarreal.com
tel: 945 195228



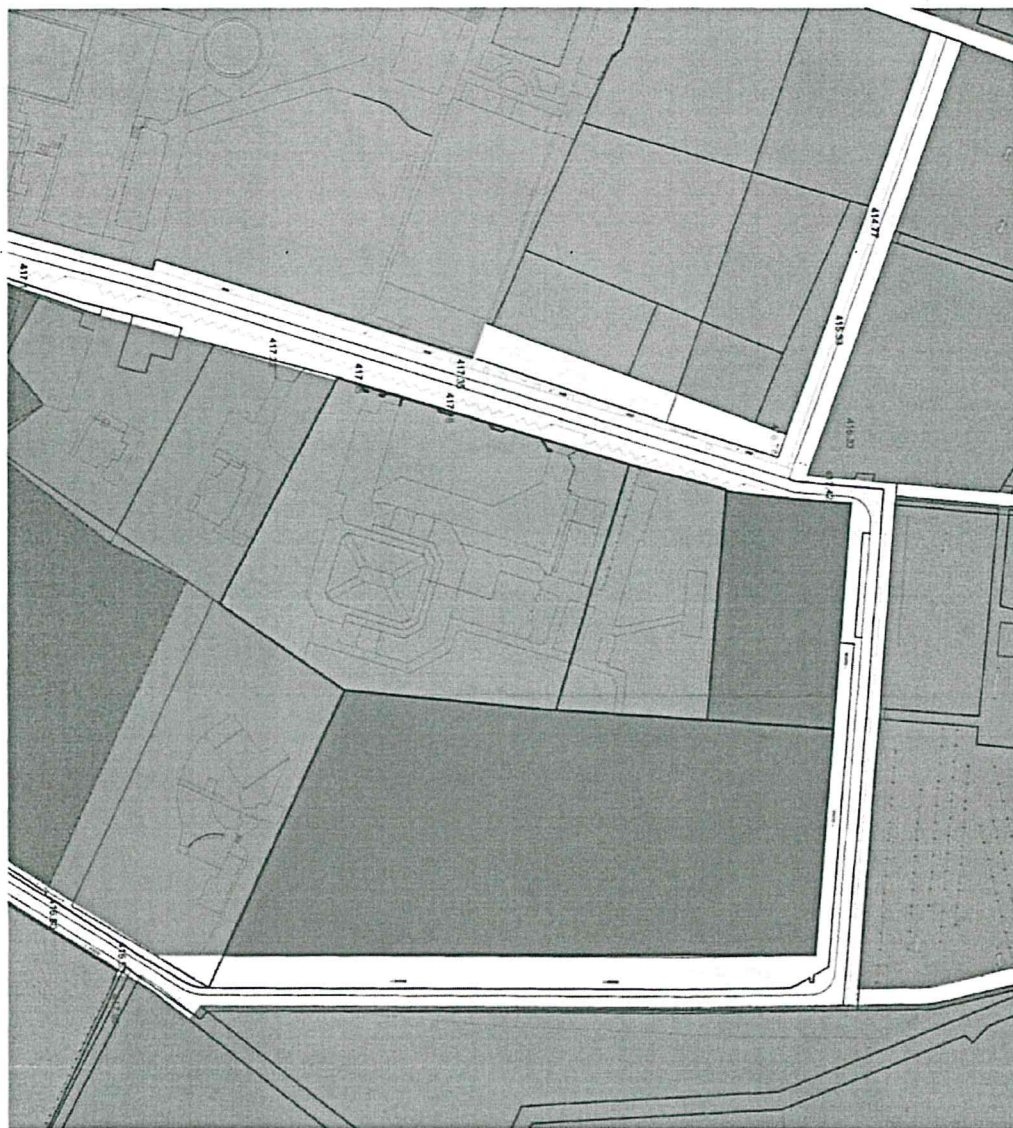
0 10 20 30



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO URBANISTICO 2

2022-041059-00-01



SELO URBANO Y URBANIZABLE
 Línea perimetral
 Acotado (Fondo) / Límite - Océano
 Océano
 Océano (límite) / Límite (límite)
 Área libre

77

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO



GOBIERNO DE NAVARRA
 DEPARTAMENTO DE
 FOMENTO Y VIVIENDA

LEON 12 ABO 2011

VIGENTE DESDE
 ESTA FECHA

B13

Propuesta
 Plan Municipal Fomento
 Usos Perimetrales
 1/1000

proyecto
 Modificación parcial del Plan
 Municipal. P.M.C. 2.008.2.001 y 1.527
 de 24 de octubre de 2008 (BOE 23
 febrero 2009, Unidad Fomento IV)

Fecha Revisado
 Abril 2011
 Autor
 Celia Navarra

Tribuna de Licitación, Adjudicación
 (Ley 34.ª de 1989) Propuesta
 de modificación de las condiciones
 del lote B13.2011

Fernando Tabares J. J. Leizaola
 Fernando Tabares J. J. Leizaola
 Fernando Tabares J. J. Leizaola

Fernando Tabares J. J. Leizaola
 Fernando Tabares J. J. Leizaola
 Fernando Tabares J. J. Leizaola

Rodrigo J. Leizaola, Arquitecto
 nº de Colección 2011 nº de Colección 2011
 e-mail fernand@fernand.com
 nº de Colección 2011 nº de Colección 2011



CASA

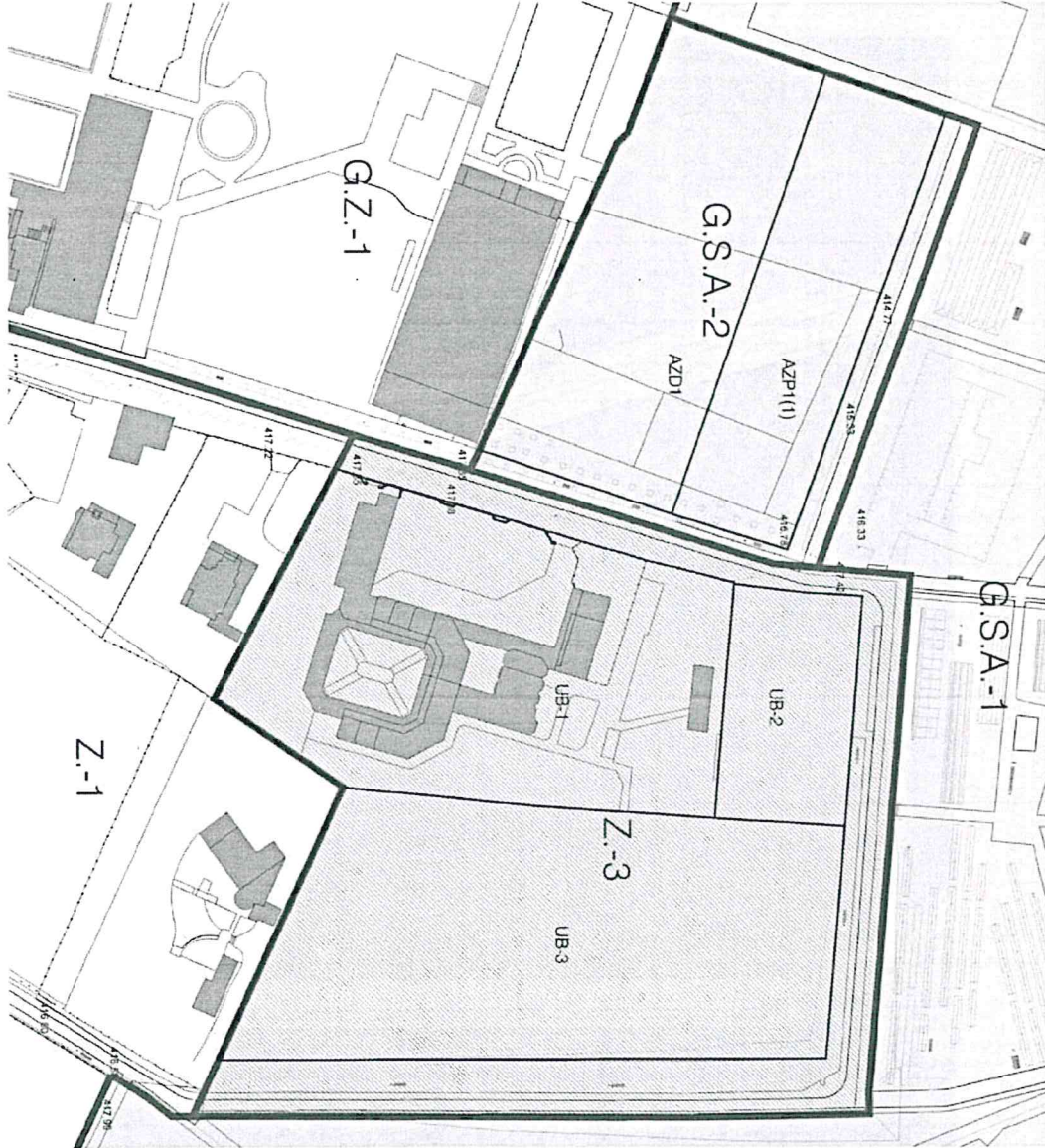
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO URBANISTICO 3

2022-041059-00-01



Unidades de Actuación
Unidades Edificadas 78

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO
Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

ICN de 12 ABO 2011

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA
BT4

Propuesta - Plan Municipal
Dispositivo Territorial, Anexo de Reglas,
Anexo de Ordenación, Unidades
Edificadas 1/1000
Proyecto Modificación puntual de Plan
Municipal de Ordenación Urbana
Pol. 6. Anexo de Reglas, Z3
(Avanzada, Unidad Integrada IV)

Texto Refundido
Fecha Abril 2011
Promotor Caja Navarra

Talavera & Lasaola, Arquitectos
C/Arri, 34, 2º 31003 Estorpeña
e-mail: arq@talavera.com
tel: 941 282233

Fernando Talavera Jefe de Gabinete
Fernando Manuel Domercq Arquitecto
e-mail: fdomercq@talavera.com
tel: 941 204155 (tel: 941 211185)
Roberto Jaurio Arquitecto
tel: 941 282225
Marta Aranda Arquitecto
e-mail: marta@talavera.com
tel: 941 108225





COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.

Tasaciones y Consultoría

Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: CEDULA PARCELARIA

2022-041059-00-01

Gobierno de Navarra Nafarroako Gobernua

HACIENDA NAVARRA NAFARROAKO OGASUNA

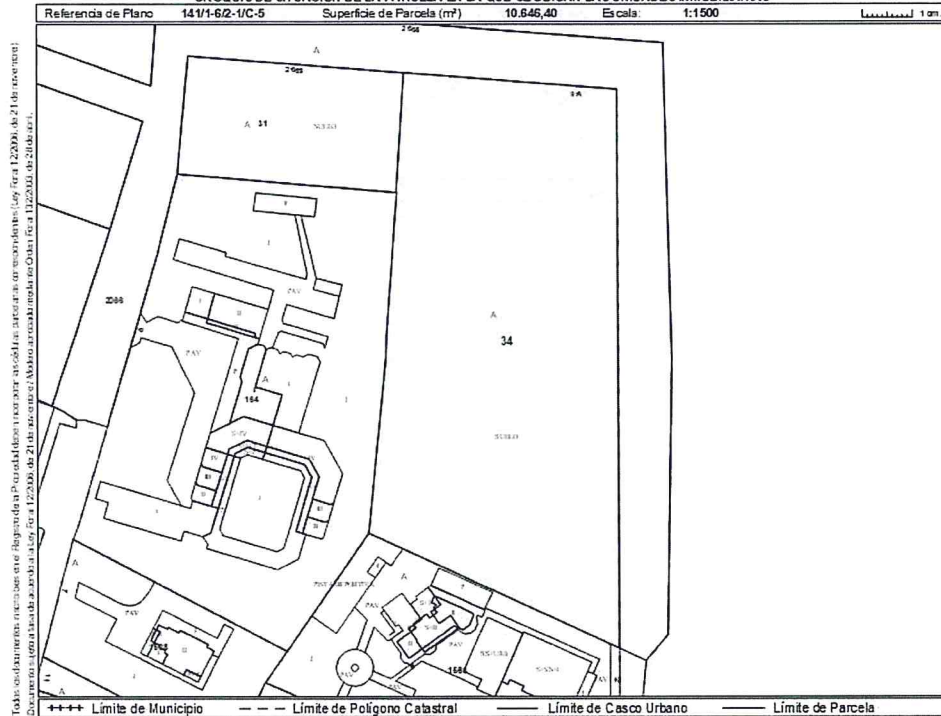
CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000002276932MT
Municipio PAMPLONA Cód. 201 Entidad PAMPLONA Cód. Seg. I/A9KHWZE QJS
Expedida el 7/6/2022 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
6 34 1 1	CL VUELTA DE ARANZADI, 9-A	10.645,40		SÚELO

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuena Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es

Hoja 1/1

CAISA

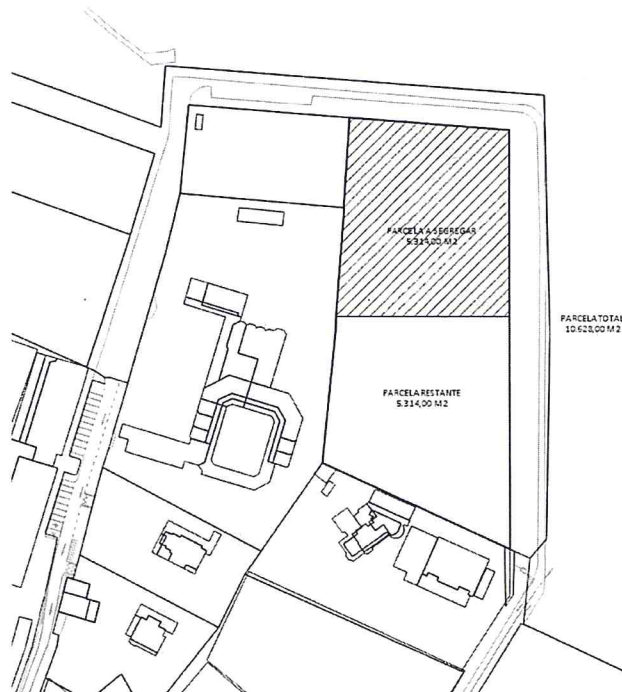
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO PARCELA A SEGREGAR

2022-041059-00-01

00

PARCELA Y EMPLAZAMIENTO
E 1/1000



22007_V01

proyecto: CENTRO RESIDENCIAL-AGROTÉCNICO EN ARANZADI
UNIDAD BÁSICA UB-3 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PAMPLONA

equipo redactor: raúl beloso
BOA arquitectura

BOA arquitectura, S.L.
C/Alfonso de Euzkadi, 10
48940 Leizor (Navarra)
941 40 10 00

BOA arquitectura
sostenible

ENTIDAD TASADORA: CATSA
 Fecha de referencia: 10/06/2022
 Fecha de parámetros: 09/06/2022
 Encargo recibido de: SALE CHAPUIS
 Identificación del SUELO - Agrupación 1

Referencia catastral:

Domicilio: CALLE VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURUNeko KALEA, Nº 9A, POLÍGONO 6, PARCELA 34
 Provincia: NAVARRA
 Municipio: PAMPLONA/IRUÑA
 Código postal: 31014

CLASE	CARACTERÍSTICAS				
	1	2	3	4	5
DESARROLLO	1 Tipo de suelo	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
	2 Desarrollo del planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1			
	4 Porcentaje del ámbito valorado	Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
	5 superficie parcela m²	1			
TAMAÑO DEL PROYECTO	< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	2			
MUNICIPIO	< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1			
TIPOLOGÍA	Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
	8 Producto a desarrollar	2			
	VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia,hotel,oficina,comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.



ANEXO 2



C/ Joaquín Costa 2, 4º dcha.

50.001 ZARAGOZA

C.I.F.: A50847631

**Fundación Caja Navarra
D.Miguel Azón.
Calle Coso 42. Zaragoza**

En Zaragoza a 25 de Enero de 2024

Muy Señor nuestro.

Por medio del presente, procedemos a comunicarle nuestro interés en adquirir el suelo urbano consolidado del Municipio de Pamplona que se encuentra en Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, provincia de NAVARRA (31014); de superficie adoptada de 10.628m2 de superficie.

Nuestro interés en ese suelo radica en la compra directa del activo , habiendo estudiado el mismo y entendiendo que se adapta a nuestra necesidad para poder construir una residencia de mayores.

El precio ofertado de compra del activo no más tarde del 28 de febrero de 2024 sería de 3.500.000 (tres millones quinientos mil) euros con pago al contado y la compra se realizaría libre de toda carga o gravamen.

Atentamente,

Juan José Gracia Simón

Director financiero y organización.