

## 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	<b>Calle CORTES DE NAVARRA, 5 (31002 )</b>											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	175,00	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	9,57	
2	<b>Avenida SAN IGNACIO, 10 (31002 )</b>											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	262,50	2.500,00	7,00	2.325,00	0,00	8,86	
3	<b>Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002 )</b>											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	200,00	1.700,00	5,00	1.615,00	0,00	8,08	
4	<b>Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002 )</b>											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	216,72	2.200,00	7,00	2.046,00	0,00	9,44	
5	<b>Avenida CARLOS III EL NOBLE, 12 (31002 )</b>											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	142,50	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	9,79	
6	<b>Avenida PIO XII, 1 (31002 )</b>											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	180,00	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	9,30	
7	<b>Calle YANGUAS Y MIRANDA, 1 (31002 )</b>											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	65,00	575,00	5,00	546,25	0,00	8,40	
8	<b>Avenida RONCESVALLES, 2 (31002 )</b>											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	186,25	1.950,00	7,00	1.813,50	0,00	9,74	
9	<b>Calle EMILIO ARRIETA PAMPLONA, 19 (31002 )</b>											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	156,25	1.800,00	7,00	1.674,00	0,00	10,71	
10	<b>Avenida PIO XII, 22 (31008 )</b>											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	143,75	1.950,00	7,00	1.813,50	0,00	12,62	
11	<b>Calle ETXESAKAN, 5 (31180 )</b>											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	112,50	900,00	7,00	837,00	0,00	7,44	
12	<b>Calle MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 44 (31013 )</b>											
	OEO	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	165,00	1.300,00	7,00	1.209,00	0,00	7,33	
13	<b>Avenida PIO XII, 16 (31008 )</b>											
	OER	Jul-2020	CCC	0,00	0,00	185,00	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	7,54	
14	<b>Avenida PIO XII, 30 (31008 )</b>											
	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	<b>Calle MUTILVA BAJA PAMPLONA, 6 (31006 )</b>									
	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	<b>Parque TOMAS CABALLERO, 2 (31006 )</b>									
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	85,00	5,00	80,75	0,00	2,69	
16	<b>Calle MONTE MONJARDIN (31006 )</b>									
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	90,00	5,00	85,50	0,00	2,85	
17	<b>Parque TOMAS CABALLERO, 2 (31006 )</b>									
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	75,00	5,00	71,25	0,00	2,38	
18	<b>Calle MUTILVA, 6 (31006 )</b>									
	PG	Jul-2020	CCC	28,00	85,00	7,00	79,05	0,00	2,82	
19	<b>Avenida PIO XII PAMPLONA, 17 (31008 )</b>									
	PG	Jul-2020	CCC	30,00	70,00	7,00	65,10	0,00	2,17	
20	<b>Calle MUTILVA BAJA PAMPLONA, 6 (31006 )</b>									
	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.

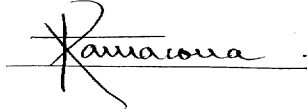
**Superficie adoptada:** 10.628,00 m<sup>2</sup>

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

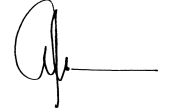
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 15 de Julio de 2020.



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 m<sup>2</sup>

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:

<b>Terreno:</b>	No
<b>Construcción:</b>	No
<b>Acústica:</b>	No
<b>Ambiental:</b>	No
<b>Otras:</b>	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
	<b>Aprobación</b>
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
<b>Sector</b>	
<b>Ambito de Gestión / Unidad</b>	

## 7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
<b>Sectorización</b>	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
<b>Planeamiento de Desarrollo</b>	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
<b>Instrumento de Detalle</b>	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		
<b>Estado de las obras de urbanización:</b>	Terminadas	
<b>Urbanización recepcionada por la administración:</b>	Sin Datos	

## RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

## 7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

### Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m <sup>2</sup> s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m <sup>2</sup> s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m <sup>2</sup> 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Nº plantas del edificio:</b>	3	<b>Ascensores:</b>	Si	<b>Montacargas:</b>	No
<b>Plantas técnicas / instalaciones:</b>	No tiene	<b>Climatización centralizada:</b>	Frío y calor	<b>Inst. seguridad:</b>	No tiene
<b>Inst. prevención incendios:</b>	No tiene	<b>Inst. sistemas comunicación:</b>	No tiene	<b>Representatividad:</b>	Media
<b>Calidad cons. zonas comunes:</b>	Media	<b>Certificado LEED:</b>	No tiene	<b>Calidad edificio:</b>	Medio Alta
<b>Plantas en las que se desarrolla:</b>	Una	<b>Polivalencia:</b>	Media	<b>Divisibilidad:</b>	No
<b>Fact. amb. negativos:</b>	No	<b>Climatización:</b>	Frío y calor	<b>Calidad de oficina:</b>	Media
<b>Accesibilidad a discapacitados:</b>	Media	<b>Falso techo registrable:</b>	Si tiene	<b>Suelo técnico:</b>	No tiene
<b>Certificado de eficiencia energética:</b>	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

<b>Nº plantas del edificio:</b>	9	<b>Ascensores:</b>	Si	<b>Montacargas:</b>	No
<b>Plantas técnicas / instalaciones:</b>	No tiene	<b>Climatización centralizada:</b>	Frío y calor	<b>Inst. seguridad:</b>	No tiene
<b>Inst. prevención incendios:</b>	No tiene	<b>Inst. sistemas comunicación:</b>	No tiene	<b>Representatividad:</b>	Media
<b>Calidad cons. zonas comunes:</b>	Media	<b>Certificado LEED:</b>	No tiene	<b>Calidad edificio:</b>	Medio Alta
<b>Plantas en las que se desarrolla:</b>	Una	<b>Polivalencia:</b>	Media	<b>Divisibilidad:</b>	No
<b>Fact. amb. negativos:</b>	No	<b>Climatización:</b>	Frío y calor	<b>Calidad de oficina:</b>	Media
<b>Accesibilidad a discapacitados:</b>	Media	<b>Falso techo registrable:</b>	Si tiene	<b>Suelo técnico:</b>	No tiene
<b>Certificado de eficiencia energética:</b>	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

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

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

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

<b>Plantas en las que se desarrolla:</b>	Una	<b>Polivalencia:</b>	Media	<b>Divisibilidad:</b>	No
<b>Fact. amb. negativos:</b>	No	<b>Climatización:</b>	Frío y calor	<b>Calidad de oficina:</b>	Media
<b>Accesibilidad a discapacitados:</b>	Media	<b>Falso techo registrable:</b>	Si tiene	<b>Suelo técnico:</b>	No tiene
<b>Certificado de eficiencia energética:</b>	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)	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)	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 <sup>2</sup>	
Garaje bajo rasante libre	8.320,00 m <sup>2</sup>	

#### 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<sup>2</sup>  
Garaje bajo rasante libre 8.320,00 m<sup>2</sup>

#### COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

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

**Otros gastos necesarios:** 18,00 %

#### VALOR UNITARIO DE MERCADO:

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

**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 %

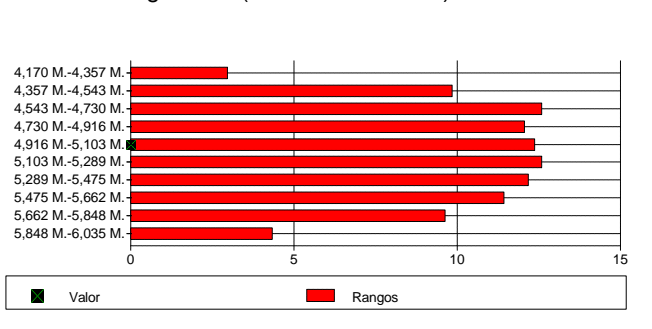
**ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD**

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:

<b>Media:</b>	5.108.316,56 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	4.170.427,65 Euros y	6.034.632,18 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	4.398.947,94 Euros y	5.838.473,32 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	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 (m<sup>2</sup>e)"

**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**

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

**VALORES Y COSTES CALCULADOS:**

Valor Residual **5.050.000,00 Euros**

**FLUJOS DE CAJA (euros)**

M 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 <sup>2</sup> )
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
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>10.628,00</b>

## 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.

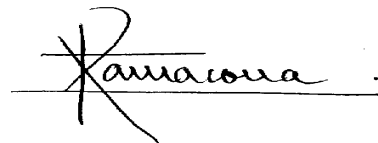
Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

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.	
<b>Ver Observaciones</b>	Tasador: <b>JOSE RAMON ZAMAONA VELASCO</b>
	Titulación: <b>ARQUITECTO</b>
	Fecha Visita al inmueble: <b>13-07-2020</b>
	Fecha Emisión del informe: <b>15-07-2020</b> Fecha de caducidad del informe <b>14-01-2021</b>

## 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
<b>Responsable del tratamiento</b>	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.
<b>Finalidad del tratamiento</b>	Prestar el servicio de tasación solicitado.
<b>Legitimación del tratamiento</b>	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
<b>Destinatarios (cesiones y transferencias)</b>	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.
<b>Derechos de las personas interesadas</b>	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
<b>Información adicional</b>	<a href="https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/">Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/</a>

## 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 valoración 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

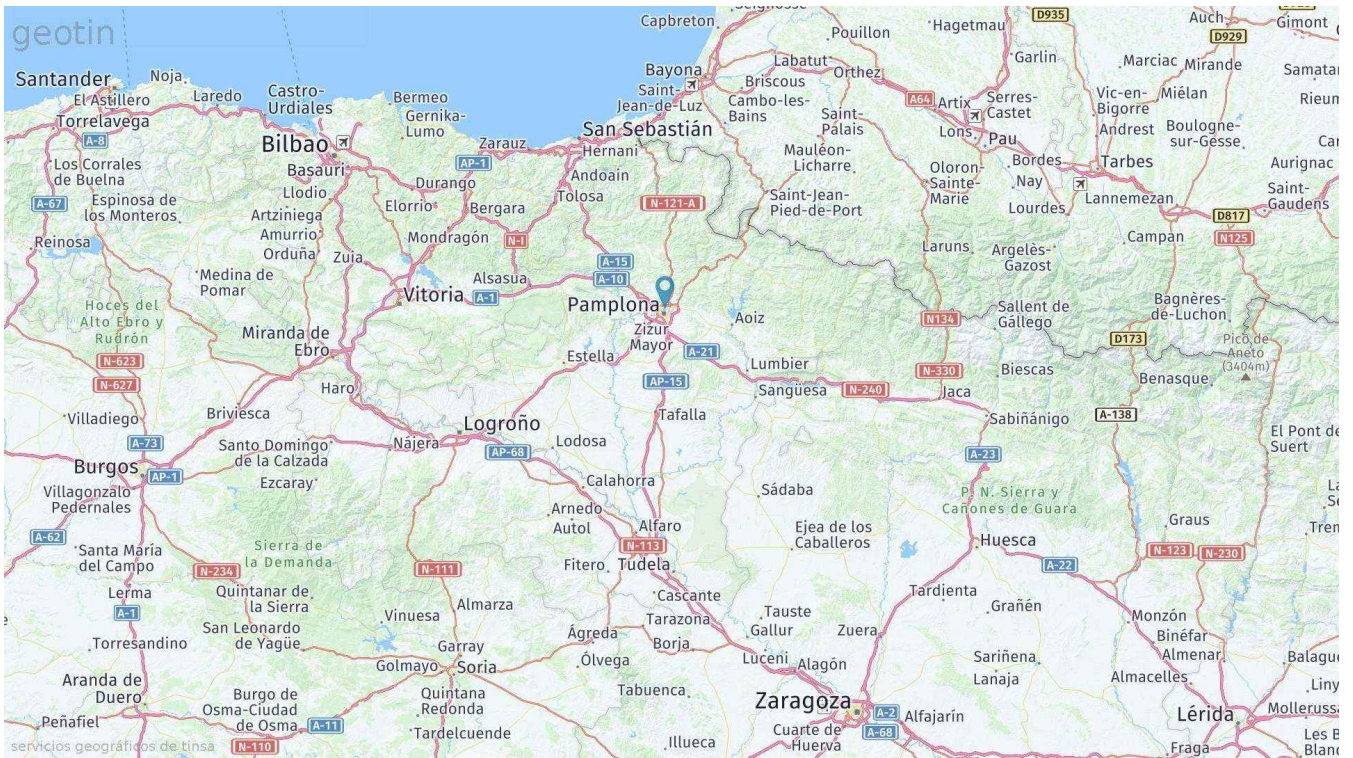
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA  
SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



General

## PLANO DE SITUACIÓN

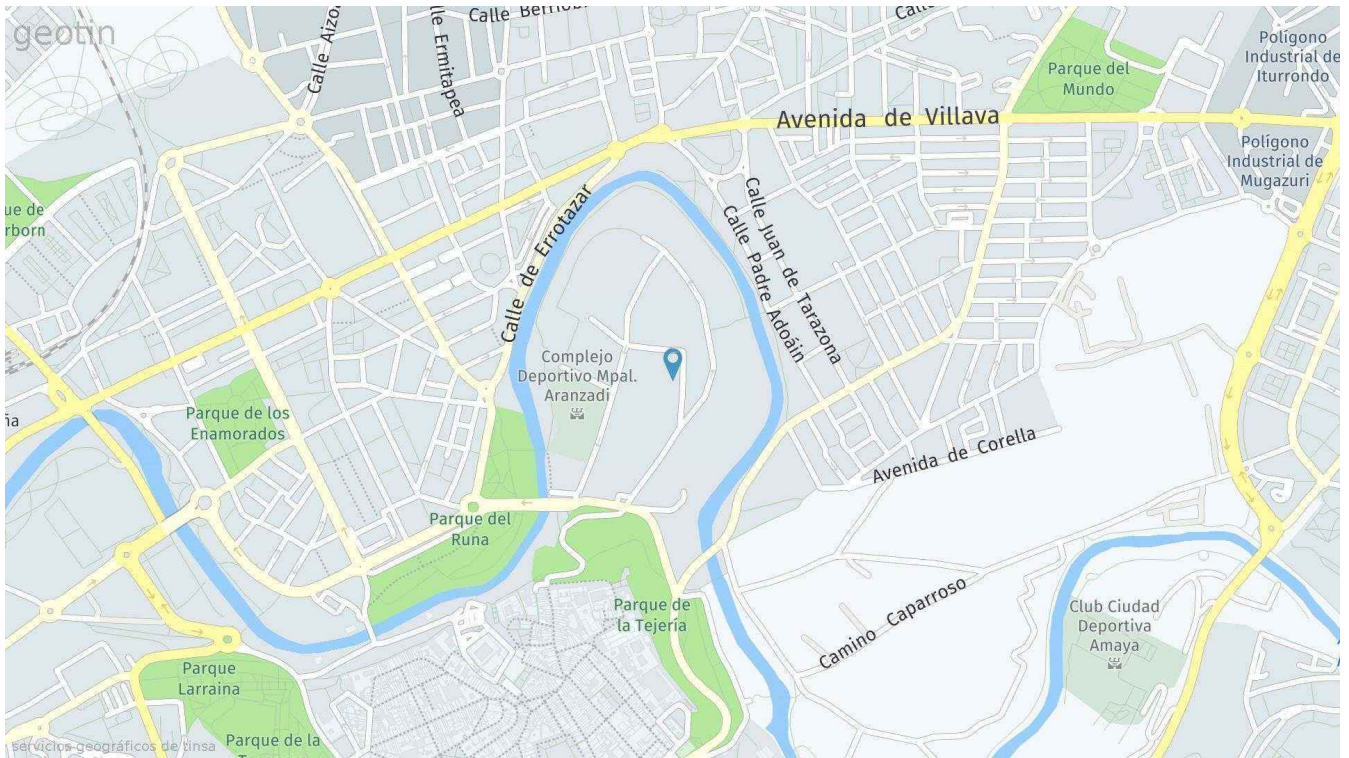
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA  
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Provincia

## PLANO DE SITUACIÓN

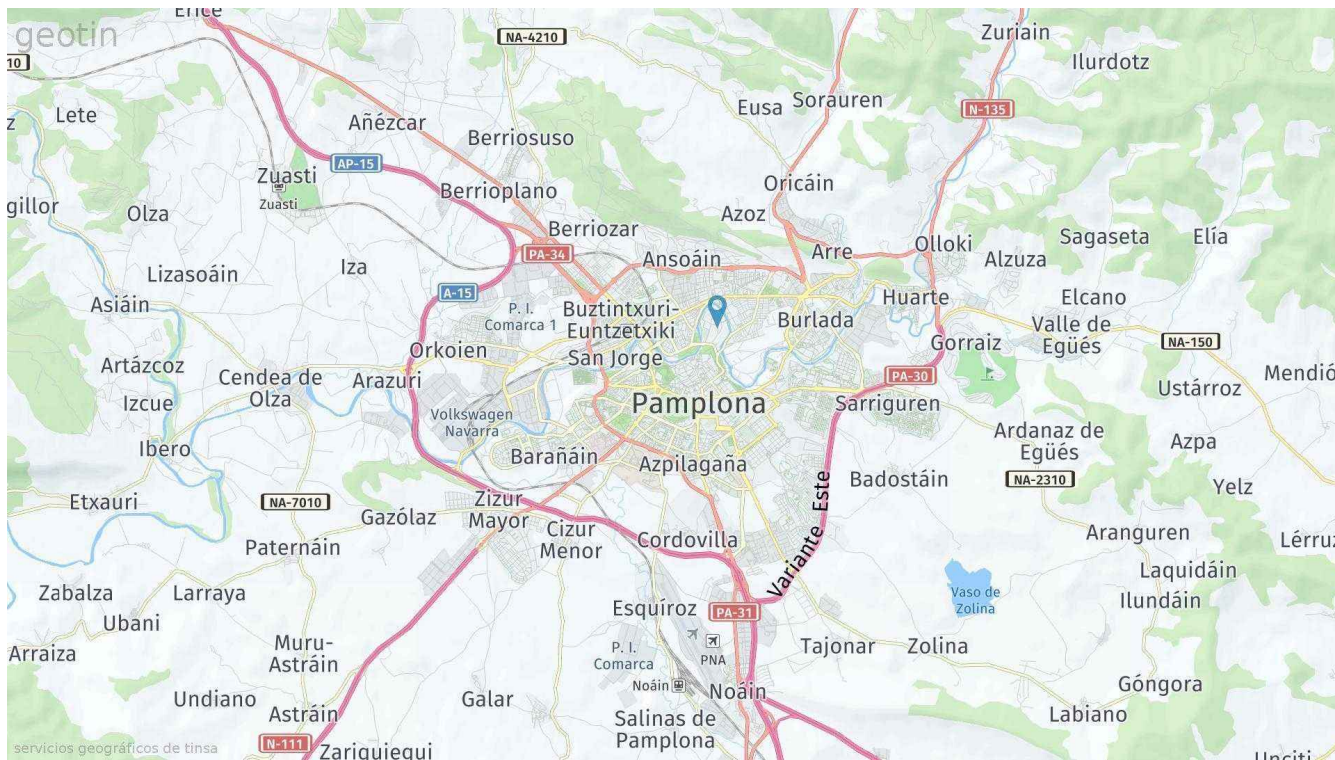
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA  
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Aranzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Municipio

## PLANO DE SITUACIÓN

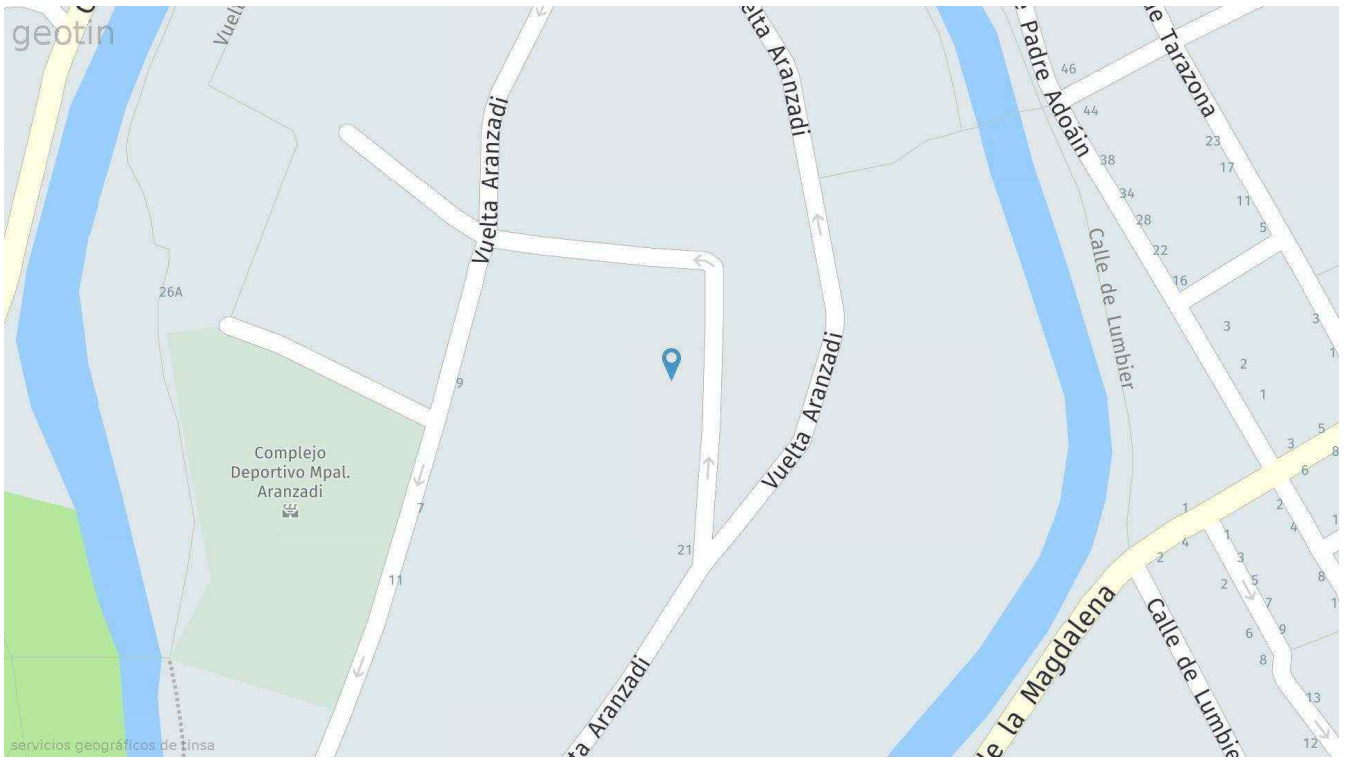
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA  
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



Municipio

## PLANO DE SITUACIÓN

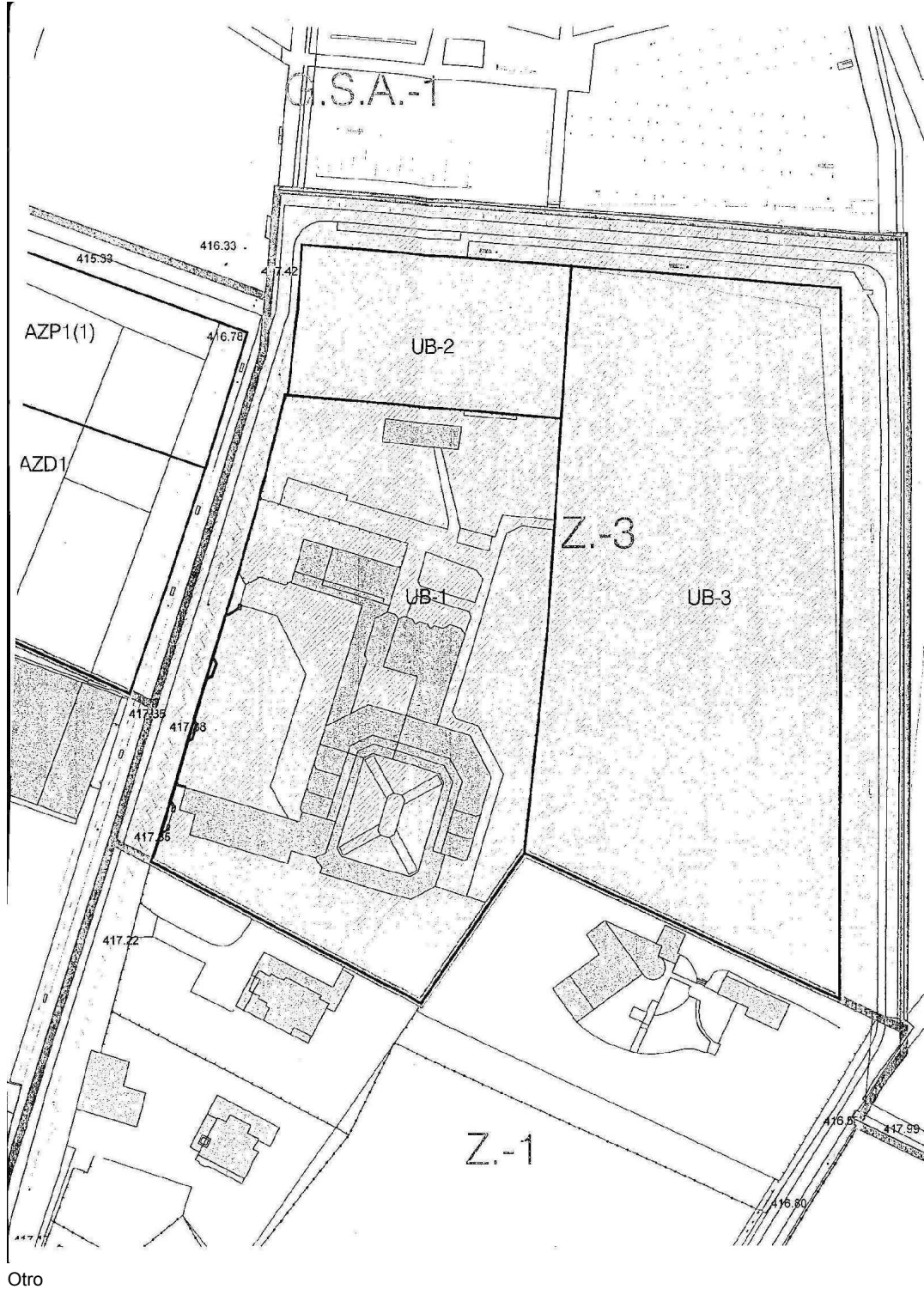
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA  
SITUACIÓN: Calle Vuelta de Aranzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



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

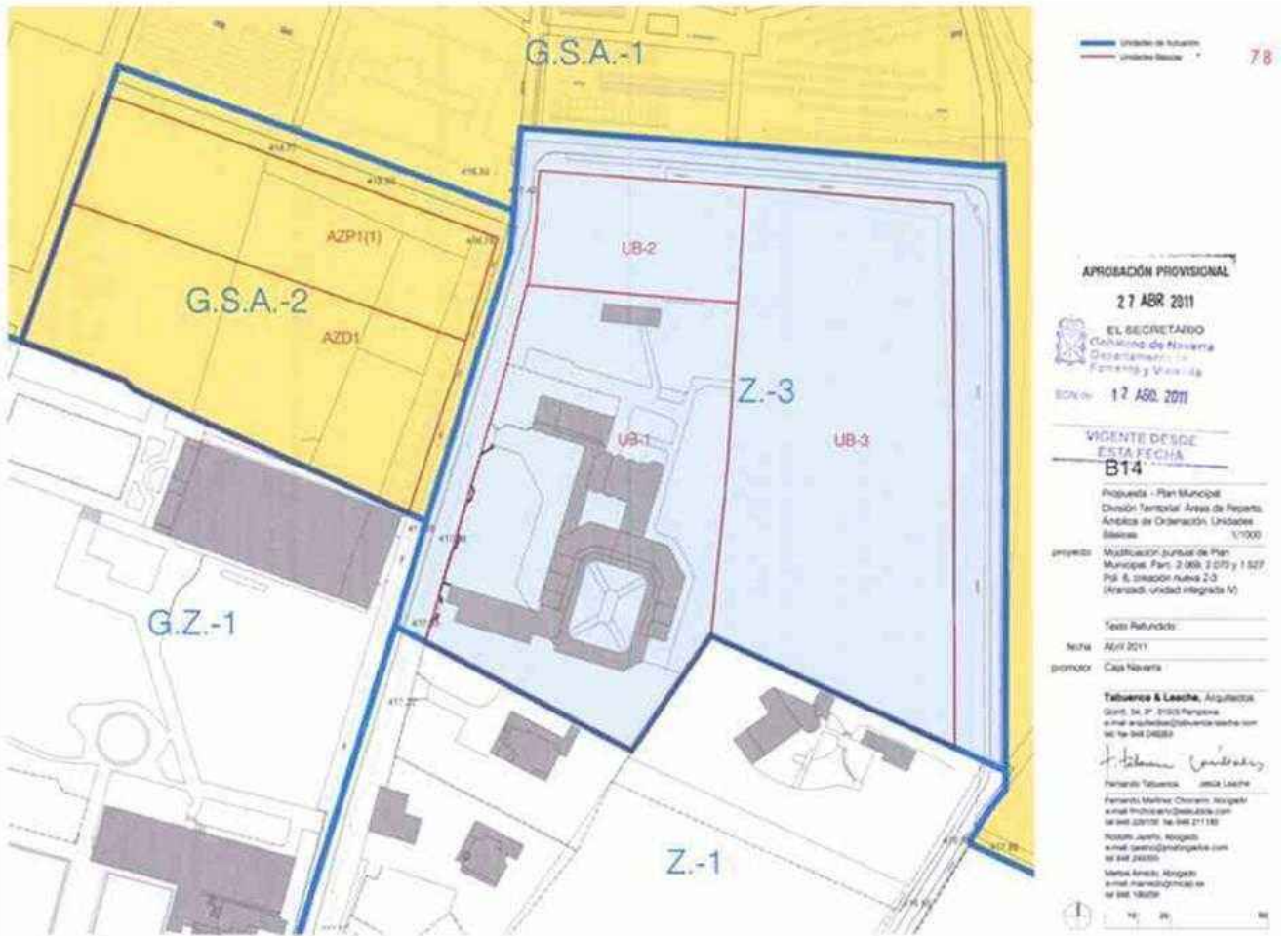
SOLICITANTE: FUNDACION CAJA NAVARRA  
 SITUACIÓN: Calle Vuelta de Arantzadi. Zona Z3. Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona/Iruña, NAVARRA (31014)



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)



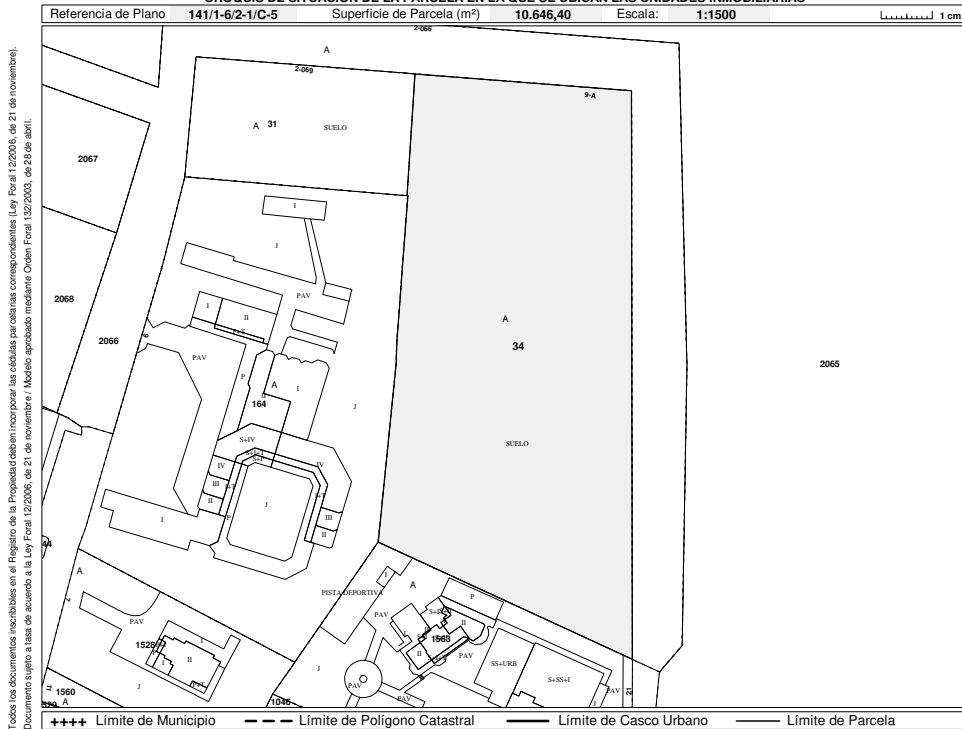
## CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

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 m<sup>2</sup> -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 <sup>2</sup>	
Suelo libre Privado: (50% s/10.628) x 0,20 =		1.062,80 m <sup>2</sup>	<b>20 SEP 2011</b>
<b>Total:</b>		<b>17.390,30 m<sup>2</sup></b>	

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 <sup>2</sup>
Suelo libre privado	(60% s/13.194) x 0,20 =	1.583,28 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>		<b>17.416,28 m<sup>2</sup></b>

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 produzca 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	28,00	85,00	7,00	79,05	0,00	2,82
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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Incremento (%)	Gastos recuperables inicio del periodo (Euros/mes por m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euros	Euros/m <sup>2</sup>
<b>G01</b>			<b>GJB1</b>	
	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			
<b>001</b>			<b>OFI1</b>	
	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 €/m<sup>2</sup>. construido/mes, de renta neta. Gastos de 2 €/m<sup>2</sup>. en los periodos desocupados.

Alquiler de garajes-trasteros en torno a 3 €/m<sup>2</sup>. construido/mes de renta neta. Gastos de 0,50 €/m<sup>2</sup>. en los periodos desocupados.

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

Otra documentación