

Informe sobre la oferta presentada por la parcela de Aranzadi

Contexto y antecedentes:

La Fundación es titular de una parcela en el meandro de Aranzadi del Arga a su paso por Pamplona (parcela urbana 34 del polígono 6 de Pamplona). Este terreno es el resultado de un acuerdo alcanzado en 2010 por el Ayuntamiento de Pamplona y Caja Navarra (CAN), por medio del cual se reorganizaron las parcelas y cuyo resultado para CAN fue el siguiente:

- Parcela en propiedad de 10.628 m² con una edificabilidad de 15.550 m².
- Uso Global de Actividad Económica.
- Usos pormenorizados permitidos: Oficinas y dotaciones privadas tales como actividades culturales, institucionales y/o deportivas, vivero de empresas y actividades formativas.
- Última tasación (julio 2020): 5,05 MM €. (**Anexo 1 al informe**)

Hasta el momento la Fundación no ha dado ningún uso al solar, ya que no se ha presentado la oportunidad y es remoto que en las actuales condiciones se prevea construir oficinas o cualquier actividad o proyecto compatible con los usos previstos.

Opciones existentes:

1. A lo largo del año 2022 se han mantenido conversaciones informales con el Ayuntamiento de Pamplona, propietario de casi la totalidad de la zona de Aranzadi, y se planteó la posibilidad de permutar el terreno o parte del mismo por alguna parcela de uso residencial del Ayuntamiento o incluso en un acuerdo más amplio por el suelo y el inmueble de CIVICAN, cuya propiedad revertirá al Ayuntamiento en el año 2053, haciendo en este caso el preceptivo cálculo de valor de intercambio tanto del terreno como de CIVICAN a efectos del canje.
2. Durante la segunda mitad del año 2022, la mercantil SA LE CHAPUIS (perteneciente al grupo francés CHAPUIS, que gestiona proyectos dirigidos al cuidado y bienestar de personas mayores y cuya sede social se encuentra en el nº 41 de Quai Joseph Gillet, C.P. 69004 de Lyon), mostró interés en la parcela y con fecha 4 de julio envió una oferta de 3 millones de euros por la totalidad de la misma (**Anexo II**). Aunque en el documento de oferta se indica como fecha para la vigencia de la misma el 15 de septiembre de 2022, esta fue prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2022.

De esta forma podemos identificar dos oportunidades vigentes en este momento:

- Por un lado, profundizar en la opción de la permuta total o parcial de la parcela con el Ayuntamiento de Pamplona por un terreno alternativo propiedad del Ayuntamiento o formalizar un acuerdo de permuta de la propiedad del terreno con la de CIVICAN.
- Por otro, acceder a la venta de la totalidad de la parcela SA LE CHAPUIS por la oferta presentada de 3 millones de euros, cuya vigencia expira el 31 de diciembre de 2022.

Ya que la propuesta está enfocada a la construcción de residencias de mayores, sería conveniente entablar conversaciones con el Ayuntamiento de Pamplona para examinar las posibilidades de alteración de los usos de la parcela y su ampliación, para poder albergar los desarrollos comentados de residencia comunitaria y demás actividades asistenciales.

Consideraciones para la venta:

- La venta de la parcela por la oferta recibida generaría una pérdida contable de aproximadamente 2 millones de euros.
- La Fundación no ha realizado una búsqueda activa de interés de terceros y las opciones que se manejan se han producido de manera pasiva, a través de muestras de interés de terceros que se han acercado a nuestra entidad.
- En el caso de optar por la venta de este inmueble y siguiendo criterios de transparencia y pública concurrencia, la Fundación debería hacer pública su intención de venta a través del portal de transparencia de la página web.
- Es preciso abordar una modificación del PGOU para ampliar los usos actualmente permitidos.

Por todo lo expuesto, se propone al Patronato la desestimación de la oferta presentada por la adquisición de la venta de la parcela a la sociedad SA LE CHAPUIS.

Noviembre 2022