

 **ST**
Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

INFORME DE TASACIÓN	Referencia: 6077234N24
Cliente	FUNDACION CAJA NAVARRA
Entidad	P.JURIDICA CENTRAL, OFICINA 0001
Referencia de la entidad	--
Inmueble	TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE
Ubicación	CALLE VUELTA DE ARANZADI / ARANTZADIKO INGURUNEO KALEA Nº9 AUX. A
Localidad	PAMPLONA/IRUÑA (31014-NAVARRA)
Distrito	6-CHANTREA
Fecha De Visita Al Inmueble	26.02.2024  Visita verificada blockchain 3.145.712 €

Sociedad de Tasación S.A. y el técnico que realiza la presente valoración, mantienen una posición de independencia y cumplen el régimen de obligaciones e incompatibilidades previsto en el RD 775/1997 para las sociedades de tasación y los profesionales que ejercen actividades de valoración para las mismas.

Fecha visita/valoración: 26 de febrero de 2024 Arquitecto/a que realiza el informe Sociedad de Tasación S.A., p.p: Firma manuscrita del: Profesional Represent. ST

Fecha emisión:

Fecha límite de validez:



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. INSCRITA CON EL Nº 1 (CÓDIGO 4301) DEL REGISTRO DE ENTIDADES DE TASACIÓN DEL BANCO DE ESPAÑA A 17 DE DICIEMBRE DE 1982.

4 - DOCUMENTACIÓN

Documentación registral según OM	SI	Documentación catastral	SI
Documentación estado de ocupación	--	Proyecto de urbanización	--
Proyecto constructivo	--	Contrato de ejecución de obras de urbanización	--
Licencia de obras de demolición	--	Presupuesto de obras de urbanización.....	--
Cédula calificación provisional/ Otros documentos	--	Última certificación de obras de urbanización	--
Doc. Acreditativa de aprovechamiento urbanístico ..(*)	SI	Certificado final de obras de urbanización	--
Otros:			--

(*) Ver condicionantes, advertencias u observaciones del informe

5 - COMPROBACIONES

Localización y visita interior	Sí, visita int.	Servidumbres visibles	SI
Comprobación de la descripción registral	SI	Correspondencia real registral	(*) SI
Comprobación superficie construida	--	Uso o explotación a que se destina	SI
Comprobación superficie del terreno	SI	Régimen de protección pública	--
Estado de urbanización	SI	Adecuación al planeamiento urbanístico	SI
Estado de construcción	SI	Existencia de aprovechamiento urbanístico	SI
Estado de ocupación	SI	Otras:	--

(*) Ver condicionantes, advertencias u observaciones del informe

6 - LOCALIDAD Y ENTORNO

6.1. LOCALIDAD

Tipo de núcleo	Capital de Com.Autónoma.	Evol.Poblac.Municipio:	Decreciente
Categoría	Ciudad	Poblac. Núcleo (hab)	166.279
Ocupación laboral núcleo	Múltiple	Poblac. Municipio (hab)	197.138.

6.2. ENTORNO

Rasgos básicos territoriales

Carácter	Urbano	Destino residencial.....	1ª Residencia
Ordenación	Manzana Cerrada	Existencia polo comercial	No existe
Densidad	Media	Tipo de eje	--
Calidad de ordenación parcelas	--	Tipología naves	--
Usos dominantes	Ofic. - Aparc.	Tolerancia industrial	--
Otros usos	--	Densidad naves	--

Desarrollo edificatorio

Grado de consolidación	75% - 50%	Nivel de ocupación	Bajo
Antigüedad (años)	20	Renovación edificaciones	10% - 30%
Desarrollo edificatorio	Entre 10 y 50 años	Potencial edificatorio	< 25%
Calidad constructiva	Media		

Infraestructuras y grado de conservación

Pavimentación	Suficiente	Alumbrado público	Existe
Abastecimiento de agua	Red General	Teléfono	Existe
Saneamiento	Red General	Gas ciudad	Existe
Electricidad	Red General	Grado de conservación	Bueno

Equipamientos

Comunicaciones	Suficientes	Equip. Escolar	Suficiente
Transporte público	Bueno	Equip. Lúdico	No tiene
Aparcamiento	Escaso	Equip. Sanitario/Asistencial	Suficiente
Equipación comercial	No tiene	Equip. deportivo	Suficiente

Calificación de ST	Vivienda	Oficina	Comercial	Industrial	Aparcamiento
Ubicación en municipio	--	Nivel medio	--	--	Nivel medio
Ubicación en zona	--	Nivel medio	--	--	Nivel medio

7 - EL TERRENO

7.1. SUPERFICIES

Tipo/nº terreno	Fuente sup. Comprobada	Sup. Comprobada(m2)		Sup. Registral(m2)			Sup. Adoptada(m2)
		Bruta	Neta	Bruta	Neta	Otra	
Terreno 1	Documentación urbanística	--	10.628,0	--	10.645,1	--	10.628,0

7.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Estado de construcción / Urbanización.....	Urbanizado y libre
Pavimentación calzada	Suficiente
Encintado aceras	Si tiene
Abastecimiento de agua	Red general
Saneamiento	Red general
Suministro electrico	Red gral. baja tensión
Teléfono	Si tiene
Alumbrado público	Si existe
Gas ciudad	Si tiene
Estado de conservación	Bien conservado

7.3. COSTES DE URBANIZACIÓN, EDIFICACIONES EXISTENTES Y CARGAS PENDIENTES

Tipo/nº terreno	Planeamiento Pendiente	Urbanización pendiente	Edific./ estruct. exist.	Cargas afecciones	Total
	Coste €	Coste Urb. Pdte. €	Coste demolición €	Costes pendientes €	
Terreno 1	--	--	--	--	--

8 - CESIÓN Y PROTECCIÓN

8.1. CESIÓN DE USO

Estado de ocupación.....	Ocupado por el propietario	Título de cesión	--
Destino.....	Uso propio	Fecha título	-- Plazo.....--

9 - DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

9.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Planeamiento actual	MODIFICACIÓN PLAN MUNICIPAL Z-3 DE LA U.I.IV ARANZADI (PARCELAS 2069, 2027 Y 1527 DEL POIIGONO 6) -		
Estado de aprobación	En vigor		
Nivel de aprobación	Publicación en el BOCA/BOP		
Fecha de aprobación	20/09/11		
Clasificación urbanística	Suelo Urbano	Requiere Planmto. desarrollo	No/Es solar
Suspendida concesión de licencias	No		

9.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

No se requiere planeamiento para el desarrollo edificatorio del terreno/s valorado/s.

9.3. GESTION URBANISTICA (equidistribución)

No se requiere planeamiento para el desarrollo edificatorio del terreno/s valorado/s.

9.4. GESTIÓN URBANÍSTICA (urbanización)

No se requiere proyecto de urbanización para la tipología de terreno/s valorada

9.5. EDIFICACIÓN - OBTENCIÓN DE LA LICENCIA

Plazo previsto de obtención de licencia (Meses)	--
Fecha prevista obtención licencia	--

9.6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENANZAS REGULADORAS

Calificación	ACTIVIDAD ECONÓMICA. TERCIARIO-OFCINAS		
Usos permitidos.....	OFICINAS Y DOTACIONALES PRIVADAS (ACT.CULTURALES, INSTITUCIONALES, DEPORTIVAS)		
Usos prohibidos.....	RESTO		
Tipo de ordenación.....	Bloques Aislados		
Ocupación máxima (%).....	--	Nº Plantas Máximo.....	--
Profundidad edificable (m).....	--	Fachada mínima (m).....	--
Parcela mínima (m2).....	--	Frente mínimo de parcela (m).....	--

Densidad Máxima (Viv / Ha).....-- Fondo mínimo parcela (m).....--
 Edificabilidad (m2t/m2s).....--
 Otros.....--
 Adecuación del terrenoSI

9.7. APROVECHAMIENTOS

Tipo/nº terreno	Aprov. Area Reparto (m2t/m2s)	Uso y modalidad	Particip. %	Aprov. Ambito m2t	Aprov. Subjet. Apropr. m2t	Ubic.	VPO/Rég	Uso Resid.
Terreno 1	--	Oficina En Edif. Oficinas	--	--	15.550,0	S/R	--	--
		Otro - TRASTEROS	--	--	2.496,0	B/R	--	--
		Aparcamiento En Edif.	--	--	5.824,0	B/R	--	--
			--	--	23.870,0	--	--	--

Justificación

La Unidad Básica UB-3 establece las siguientes Determinaciones:

- DETERMINACIONES GENERALES:

Zona: Zona de Dotación Arantzadi

Unidad Básica: UB-3

Superficie (M2s): 10.628

Edificabilidad Máxima: 15.550

- DETERMINACIONES FUNCIONALES:

Calificación. Uso global: Actividad económica

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

Se permiten 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 ubicará 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 totalo 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.

HIPÓTESIS DE MAYOR Y MEJOR USO SEGÚN LA NORMATIVA URBANÍSTICA:

De acuerdo con los criterios establecidos para la Unidad Básica U.B.-3 (Actividad Económica) y en la justificación de la Modificación de Plan Municipal, se establece una edificabilidad máxima para la parcela de 15.550 m2c de oficinas (uso terciario) en B+2.

Se deben ubicar en la parcela un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 75 metros cuadrados construidos sobre rasante, vinculadas al uso de la actividad, lo que supone en este caso 208 plazas de aparcamiento que representa una superficie de garajes de 5.824 m2c. y se plantean 208 trasteros con una superficie de 2.496 m2c.

A efectos de cálculo se adoptan las siguientes superficies: 15.550 m2 c. S/R para oficinas y 8.320 m2c en planta de sótano para garajes y trasteros

9.8. NIVEL URBANISTICO SEGÚN ECO-805/2003

1 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA USO NO IND. NI RESIDENCIAL..... Nivel I

10.b. MERCADO DE LOS USOS A DESARROLLAR (Datos y cálculo del valor de mercado - Método Residual)

10.b.1 ANALISIS DEL MERCADO COMPARABLE (del uso a desarrollar)

Uso a desarrollar	Oficina	Modalidad a desarrollar	--
Ámbito	Municipio		
Oferta		Demanda. Venta, Tendencias	
Producción	Escaso	Nivel de demanda	Medio
Stock actual	Escaso	Velocidad de ventas	Fluidas
Tendencia	Mantenimiento	Relación dem-ofert	Dem. superior a ofert.
Precios actuales			
Evolución	Superior al IPC		
Tendencia	Mantenimiento		
Expectativas Mercado	Mantenimiento-Neutra		

SONDEO Y HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES (del uso a desarrollar)

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Dirección	Calle Amaya / Amaia Kalea	Calle Amaya / Amaia Kalea	Avenida Pio Xii / Pio Xii.Aren E	Poligono Ciudad Del Transporte	Calle Berroa	Calle E	Calle Vuelta De Aranzadi / A
Municipio (Código Postal)	Pamplona/Iruña (31004)	Pamplona/Iruña (31002)	Pamplona/Iruña (31008)	Noain (Valle De Elorz)/Noain (Elortzibar) (31119)	Aranguren (31192)	Aranguren (31192)	Pamplona/Iruña (31014-Navar)
Fecha	Mar.-24	Mar.-24	Mar.-24	Mar.-24	Ene.-24	Ene.-24	Media
Calidad Barrio	Medio alta	Medio alta	Alta	Media	Media	Media	Media
Calidad Ubicación	Medio alta	Medio alta	Medio alta	Media	Medio alta	Medio alta	Media
Calidad Edificio	Media	Media	Media	Media	Medio alta	Medio alta	Media
Calidad Inmueble	Medio alta	Media	Media	Media	Medio alta	Medio alta	--
Antigüedad	68	55	53	19	20	18	--
Conservación	Hechas merjora	Hechas mejoras	Hechas merjora	Adecuado a su €	Adecuado a su €	Adecuado a su €	--
Polivalencia	--	--	--	--	--	--	--
Sup.Construida	185,4	75	267,8	119	51	97	--
Precio unitario(€/m2)	1.588,5	1.469,3	1.862,4	1.193,5	1.440,6	1.246,4	--
DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Fecha	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	-
Calidad Barrio	Similar	Similar	Algo mejor	Algo peor	Algo peor	Algo peor	Media
Calidad Ubicación	Similar	Similar	Similar	Algo peor	Similar	Similar	Media
Calidad Edificio	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Media
Calidad Inmueble	Similar	Similar	Algo mejor	Similar	Algo peor	Algo peor	Media
Antigüedad	Algo peor	Algo peor	Algo peor	Similar	Similar	Similar	--
Conservación	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	--
Polivalencia	Similar	Similar	Algo mejor	Algo peor	Similar	Algo peor	--
Sup.Construida	Algo peor	Similar	Algo peor	Algo peor	Algo mejor	Algo peor	--
Coef. Homogeneiz	1,0	1,0	0,9	1,2	1,1	1,3	--
V.Unit.Homog. (€/m2)	1.657,6	1.508,8	1.629,4	1.399,3	1.567,8	1.571,3	--

Valor Homog.medio(€/m2).....1.555,1
Intervalo precios(€/m2).....1.193,50 - 1.862,40
VALOR POR COMPARACIÓN (Urbanizado y libre de cargas) (€/m2).....1.555,1

10.b.2 ANALISIS DEL MERCADO COMPARABLE (del uso a desarrollar)

<u>Uso a desarrollar</u>	<u>Aparcamientos</u>	<u>Modalidad a desarrollar</u>	--
Ámbito	Municipio		
Oferta		Demanda. Venta, Tendencias	
Producción	Medio	Nivel de demanda	Medio
Stock actual	Escaso	Velocidad de ventas	Fluidas
Tendencia	Mantenimiento	Relación dem-ofert	Dem. superior a ofert.
Precios actuales			
Evolución	Superior al IPC		
Tendencia	Mantenimiento		
Expectativas Mercado	Mantenimiento-Neutra		

SONDEO Y HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES (del uso a desarrollar)

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Dirección	Calle Ventura Rodriguez	Calle Juslarrocha / Jus	Calle Ochagavia / Ots	Calle Joaquin Beunza / Joaqui	Paseo Santa Lucia	Calle Bardenas Reales	Calle Vuelta De Aranzadi / A
Municipio (Código Postal)	Pamplona/Iruña (31012)	Pamplona/Iruña (31014)	Pamplona/Iruña (31014)	Pamplona/Iruña (31014)	Pamplona/Iruña (31012)	Egues (31621)	Pamplona/Iruña (31014-Navar)
Fecha	Ene.-24	Ene.-24	Ene.-24	Ene.-24	Ene.-24	Dic.-23	-
Calidad Barrio	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Calidad Ubicación	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Calidad Edificio	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Calidad Inmueble	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Niv. Resp. Rasan.	1º Nivel respec.	1º Nivel respec.	1º Nivel respec.	1º Nivel respec.	1º Nivel respec.	1º Nivel respec.	--
Maniobrabilidad	Media	Media	Media	Alta	Media	Media	--
Cabida	Solo 1 coche	Solo 1 coche	Solo 1 coche	Solo 1 coche	Moto y coche	Solo 1 coche	--
Sup. Construida	28	25	24	23	23,8	21,2	--
Precio unitario(€/m2)	610,7	588,0	612,5	516,3	439,1	672,2	--
DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Fecha	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	-
Calidad Barrio	Similar	Similar	Similar	Similar	Algo peor	Similar	Media
Calidad Ubicación	Similar	Similar	Similar	Similar	Algo peor	Algo peor	Media
Calidad Edificio	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Media
Calidad Inmueble	Similar	Similar	Similar	Algo peor	Algo peor	Similar	Media
Niv. Resp. Rasan.	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	--
Maniobrabilidad	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	--
Cabida	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	--
Sup. Construida	Similar	Algo mejor	Algo mejor	Algo mejor	Algo mejor	Algo mejor	--
Coef. Homogeneiz	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0	--
V.Unit.Homog. (€/m2)	611,0	573,3	597,7	528,9	493,9	672,0	--

Valor Homog.medio(€/m2).....579,2
Intervalo precios(€/m2).....439,10 - 672,20
VALOR POR COMPARACIÓN (Urbanizado y libre de cargas) (€/m2).....579,2

11 - VALORES TÉCNICOS

11.1 MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

Se estima como hipótesis de cálculo que el desarrollo constructivo y de comercialización de las edificaciones a realizar sobre el terreno se efectuará en una sola fase según las previsiones detalladas en este capítulo.

11.1a VALORES DE LOS APROVECHAMIENTOS(adoptados para usos a desarrollar en los terrenos)

Tipo/ Nº Terr	Uso-Mod	S. Aprop. (m2c)	VM.Compar. (€/m2c)	VM.Actiz. (€/m2c)	V. Max. Lg. (€/m2c)	VM. Adop. (€/m2c)	C.Construcción (€/m2c)
Terr. 1	Oficina (O1,O4) libre S/R	15.550,0	1.555,1	--	--	1.555,1	800,0
	Aparcamiento (A1,A2,A3) libre B/R	5.824,0	579,2	--	--	579,2	360,0
	Otro - TRASTEROS libre B/R	2.496,0	921,8	--	--	921,8	420,0

Nota: O1,O4 - Oficina En Edif. Oficinas;A1,A2,A3 - Aparcamiento En Edif.;Otro - TRASTEROS;S/R - Sobre rasante; B/R - Bajo rasante.

11.1b PARÁMETROS DE CÁLCULO EMPLEADOS

Dadas las características del área de calculo definida, la hipótesis de cálculo planteada contempla exclusivamente el desarrollo de el/los terreno/s tasado/s. La tabla muestra las principales magnitudes de los aprovechamientos correspondientes al terreno tasado.

Uso	Ubic. s/r - b/r	Valores unitarios a nuevo		Valores de los terrenos tasados		
		C.Constr. (€/m2c)	V. Merc. (€/m2c)	Superf. (m2c)	C.Constr. (€)	V. Merc. (€)
Oficina	S/R	800,0	1.555,1	15.550,0	12.440.000	24.181.805
Aparcamiento	B/R	360,0	579,2	5.824,0	2.096.640	3.373.261
Otro	B/R	420,0	921,8	2.496,0	1.048.320	2.300.813
Total		--	--	23.870,0	15.584.960	29.855.879

Otros costes considerados

Coste de urbanización pendiente (€)	--	Coste de planeamiento / Gestión urbanística (€)	--
Demoliciones (€)	--	Cargas (€)	--

11.1c HIPÓTESIS DE DESARROLLO

En la tabla se muestran los principales parámetros del desarrollo considerado en la(s) fase(s) de los ciclos de construcción y de comercialización

Fase (nº)	Conceptos considerados	Superf. (m2c)	Uds (nº)	Desarrollo Plmto/ Urbaniz/ Constr			Desarrollo de comercialización		
				Coste previo (€)	Inicio (mes)	Final (mes)	Ingresos (€)	Inicio (mes)	Final (mes)
1	Oficinas S/R	15.550,0	208	12.440.000	18	42	24.181.805	36	101
1	Aparcamiento B/R	5.824,0	208	2.096.640	18	42	3.373.261	36	101
1	Otro B/R	2.496,0	208	1.048.320	18	42	2.300.813	36	101

Otras variables de cálculo

Gastos Generales(%Vtas) (*).....	10,0 %	Financiación Hipotecaria (% de ventas).....	50,0 %
Tipos de interés hipotecario.....	4,0 %	Incremento anual coste de construcción.....	2,8 %
TIR media del proyecto.....	16,8 %	Incremento anual precio venta.....	3,0 %
TIR media proy. sin financ.ajena.....	12,5 %	Incremento de precios (IPC).....	3,1 %

(*) Sin incluir gastos de financiación ni de comercialización

11.1d VALORES MEDIOS DEL SUELO(desglose por usos)

A partir de los datos anteriores, desarrollando los flujos de caja operativos resultantes y descontándolos a las tasas indicadas, hemos determinado el valor del suelo del terreno por el método residual dinámico, con los siguientes resultados. La tabla muestra los valores de los usos de los aprovechamientos correspondientes al terreno tasado.

Uso	Valores de repercusión		Valores de los terrenos tasados		
	V. Actual (€/m2c)	V.Urb - libre (€/m2c)	Superficie (m2c)	V.Actual (€)	V.Urb - libre (€)
Oficinas S/R Libre	168,0	--	15.550,0	2.612.400	--
Aparcamiento B/R Libre	41,0	--	5.824,0	238.784	--

Uso	Valores de repercusión		Valores de los terrenos tasados		
	V. Actual (€/m2c)	V.Urb - libre (€/m2c)	Superficie (m2c)	V.Actual (€)	V.Urb - libre (€)
Otro B/R - TRASTEROS Libre	118,0	--	2.496,0	294.528	--
Total	--	131,8	--	23.870,0	3.145.712

12 - VALOR DE TASACIÓN

12.1. VALORES TÉCNICOS ACTUALES (Desglose por terrenos independientes)

Tipo /Nº Terr.	Id. Reg.	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf.	Sup.edif. (m2t)	Afecc./ Correc.(€)	VCOM (€)	VCOM-ajt (€)	VRE (€)	VRD (€)	VACT (€)	VOM (€)
Terr. 1	37699	10.628,0	Neta	23.870,0	--	--	--	--	3.145.712	--	--

12.2. VALORES DEL SUELO (desglose por terrenos vinculados)

Tipo /Nº Terr.	Nº Vinc	Id. Reg.	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf.	Sup.edif. (m2t)	VALOR A 26/02/24 V.Tasación
Terr. 1	37699	37699	10.628,0	Neta	23.870,0	3.145.712

Conforme con la finalidad para la que se nos ha solicitado la tasación, con los principios, criterios y métodos de valoración utilizados, con el análisis de la documentación que se nos ha aportado, con las comprobaciones que hemos realizado y con las definiciones y alcance que figuran anexos en el informe de tasación indicado en la cabecera, es nuestra opinión que el:

VALOR TASACIÓN del inmueble al 26/02/24 es: 3.145.712 euros

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN CON VISITA INTERIOR
 El inmueble se ha visitado interiormente.

13 - CAUTELAS

13.1. CONDICIONANTES

CONDICIONANTES QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: **CU.M09**

Código Estándar AEV: **[URB50] [C2]**

Tal y como consta en las condiciones que se establecen en la UNIDAD BÁSICA UB-3: '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'.

Además se condiciona a que dicho Estudio de Detalle esté publicado en el B.O.N.

13.2. ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: **AI.50**

Código Estándar AEV: **[DIF1] [A1]**

La descripción registral aportada se corresponde aparentemente con el inmueble valorado, aunque hay algunas discrepancias que no inducen a dudas sobre su identificación, ni influyen previsiblemente sobre su valor. La identificación se ha realizado sobre la base de otras comprobaciones adicionales. Se advierte que esta identificación no sustituye a la coordinación registral establecida en los Arts.9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio.

Código ST: **AU.22**

Código Estándar AEV: **[DUE7] [A1]**

Se advierte de que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística y/o Certificado emitido por los servicios técnicos de urbanismo municipales que acrediten legalmente la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación se ha estimado según la consulta realizada sobre la documentación del planeamiento urbanístico de la que se ha dispuesto, por lo que no sustituye la garantía de prueba del contenido de la cédula y/o certificación; y no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la obtención de la información urbanística.

13.3. OBSERVACIONES

OBSERVACIONES QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: OI.M10

Se adopta, a efectos de esta tasación, como superficie del terreno la superficie urbanística que se cifra en 10.628,00 m2s, ligeramente inferior a la superficie registral que se cifra en 10.645,14 m2s.

Código ST: OO.02

Se ha comprobado el estado de ocupación del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por la persona que acompaña en la visita el día 26/02/24 .

Código ST: OU.04

La comprobación de la situación urbanística del inmueble se ha realizado sobre la información que ha sido facilitada por consulta telemática del planeamiento municipal (registro electrónico) el día 26/02/24 .

Código ST: OR.M10

En la Nota Simple aportada no figura el nombre de la calle ni el número de policía del inmueble. Se adoptan el número de policía y nombre de la calle que figura en la documentación catastral, C/ Vuelta de Aranzadi, 9-A en Pamplona. La identificación Real-Registral se realiza en base a la identificación urbanística PARCELA UB-3, Z.-3 de la U.I.IV, que se corresponde con la parcela 34 del polígono 6 del catastro de Pamplona (31000000002276932MT).

Código ST: OU.202

Los valores obtenidos resultan de las hipótesis de cálculo consideradas en el informe, que están basadas en los parámetros de aprovechamiento establecidos en el planeamiento aplicable; así como en una estimación de plazos de desarrollo urbanístico e inmobiliario, costes de urbanización, costes de construcción y valores de mercado medios del sector inmobiliario observados en la zona en la fecha de la tasación, para desarrollos de características similares.

Código ST: OI.06

Profesional que realizó la visita al inmueble con fecha 26/02/24: JAVIER NAVAMUEL APARICIO

Código ST: OG.01

El valor adoptado y certificado corresponde al valor ponderado mas probable obtenido a partir de las metodologías desarrolladas en el informe

Código ST: OI.102

No se ha podido comprobar físicamente la superficie del terreno. La superficie adoptada en el informe se ha obtenido de la documentación urbanística aportada

NOTA:

Salvo que se exprese lo contrario en el informe, no se ha dispuesto de información relativa a sentencias, resoluciones judiciales, procesos abiertos o causas pendientes que afecten o puedan afectar a la situación urbanística expuesta en la valoración, al planteamiento de la misma o a los valores adoptados. Así mismo, no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación jurídica del inmueble, considerando además que parte de dicha información puede no ser pública. En el caso de que la situación jurídica del inmueble sea distinta a la recogida y explicitada en el informe, el resultado de la valoración podría verse afectado y la misma debería ser revisada.

14 - PTOS. FUERTES Y DÉBILES DEL INMUEBLE TASADO

Puntos fuertes :

Su ubicación en el Parque de Aranzadi y su proximidad al centro de Pamplona, Casco Viejo y II Ensanche, puede ser un factor determinante de cara a su futura comercialización. También hay buena comunicación peatonal con los barrios de Rochapea y Chantrea a través de diversas pasarelas que permiten al peatón acceder al parque desde estos espacios residenciales.

Puntos débiles :

La demanda de oficinas se centra en estos momento en oficinas de reducida superficie. Los nuevos modelos de negocio (trabajo remoto o teletrabajo, coworking o establecer un negocio en línea, como el auge del comercio electrónico mediante tienda en línea o a través de plataformas electrónicas) hace que se reduzcan de manera significativa la demanda de oficinas físicas tradicionales, así como un ajuste a la baja de los precios de venta.

ANEXO - Relación de los flujos de caja adoptados en el cálculo por el Método Residual Dinámico

Área de cálculo nº 1 fase nº 1

1-TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA USO NO INDUSTRIAL NI RESIDENCIAL

Terreno 1,

Meses/Conceptos(*)	Costes previos a urbanización	Urbanización, Demoliciones, Cargas	Coste de construcción	Honorarios y Licencias	Gastos generales(**)	Gastos financieros	Ingresos hipoteca	Ingresos al promotor	IRS	TOTAL	ACUMULADO
1	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-8.868
2	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-17.736
3	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-26.604
4	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-35.472
5	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-44.340
6	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-53.208
7	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-62.077
8	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-70.945
9	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-79.813
10	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-88.681
11	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-97.549
12	--	--	--	--	-8.868	--	--	--	--	-8.868	-106.417
13	--	--	--	--	-9.143	--	--	--	--	-9.143	-115.560
14	--	--	--	-320.427	-9.143	--	--	--	--	-329.570	-445.130
15	--	--	--	--	-9.143	--	--	--	--	-9.143	-454.273
16	--	--	--	-720.960	-9.143	--	--	--	--	-730.103	-1.184.376
17	--	--	--	--	-9.143	--	--	--	--	-9.143	-1.193.519
18	--	--	--	--	-158.422	--	--	--	--	-158.422	-1.351.941
19	--	--	-667.556	-20.027	-9.143	-5.486	1.645.886	--	--	943.674	-408.267
20	--	--	-667.556	-20.027	-158.422	-5.486	--	--	--	-851.491	-1.259.758
21	--	--	-667.556	-20.027	-9.143	-9.492	1.201.600	--	--	495.383	-764.375
22	--	--	-667.556	-20.027	-9.143	-9.492	--	--	--	-706.217	-1.470.592
23	--	--	-667.556	-20.027	-9.143	-9.492	--	--	--	-706.217	-2.176.809
24	--	--	-667.556	-20.027	-9.143	-13.497	1.201.600	--	--	491.378	-1.685.431
25	--	--	-667.556	-20.027	-9.426	-13.497	--	--	--	-710.506	-2.395.937
26	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-13.497	--	--	--	-729.758	-3.125.695
27	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-17.502	1.201.600	--	--	467.837	-2.657.858
28	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-17.502	--	--	--	-733.763	-3.391.622
29	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-17.502	--	--	--	-733.763	-4.125.385
30	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-21.508	1.201.600	--	--	463.832	-3.661.554
31	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-21.508	--	--	--	-737.769	-4.399.322
32	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-21.508	--	--	--	-737.769	-5.137.091
33	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-25.513	1.201.600	--	--	459.826	-4.677.265
34	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-25.513	--	--	--	-741.774	-5.419.039
35	--	--	-686.247	-20.587	-9.426	-25.513	--	--	--	-741.774	-6.160.813

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145
 Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



36	--	--	-686.247	-20.587	-136.123	-29.518	1.201.600	121.823	--	450.948	-5.709.865
37	--	--	-686.247	-20.587	-17.515	-29.518	--	125.478	--	-628.390	-6.338.256
38	--	--	-705.462	-21.164	-17.749	-29.518	--	125.478	--	-648.416	-6.986.671
39	--	--	-705.462	-21.164	-17.749	-33.524	1.201.600	125.478	--	549.180	-6.437.492
40	--	--	-705.462	-21.164	-17.749	-33.524	--	125.478	--	-652.421	-7.089.912
41	--	--	-705.462	-21.164	-17.749	-33.524	--	125.478	--	-652.421	-7.742.333
42	--	--	-705.462	-21.164	-167.029	-45.733	5.318.689	1.093.703	--	5.473.004	-2.269.330
43	--	--	--	--	-17.749	-44.945	--	265.362	--	202.668	-2.066.661
44	--	--	--	--	-17.749	-44.156	--	265.362	--	203.457	-1.863.204
45	--	--	--	--	-17.749	-43.368	--	265.362	--	204.245	-1.658.959
46	--	--	--	--	-17.749	-42.579	--	265.362	--	205.034	-1.453.925
47	--	--	--	--	-17.749	-41.791	--	265.362	--	205.822	-1.248.102
48	--	--	--	--	-17.749	-41.002	--	265.362	--	206.611	-1.041.491
49	--	--	--	--	-18.051	-40.214	--	280.420	--	222.156	-819.336
50	--	--	--	--	-18.291	-39.425	--	280.420	--	222.703	-596.633
51	--	--	--	--	-18.291	-38.637	--	280.420	--	223.492	-373.141
52	--	--	--	--	-18.291	-37.848	--	280.420	--	224.280	-148.861
53	--	--	--	--	-18.291	-37.060	--	280.420	--	225.069	76.208
54	--	--	--	--	-18.291	-36.271	--	280.420	--	225.857	302.065
55	--	--	--	--	-18.291	-35.483	--	280.420	--	226.646	528.711
56	--	--	--	--	-18.291	-34.694	--	280.420	--	227.434	756.145
57	--	--	--	--	-18.291	-33.906	--	280.420	--	228.223	984.367
58	--	--	--	--	-18.291	-33.117	--	280.420	--	229.011	1.213.378
59	--	--	--	--	-18.291	-32.329	--	280.420	--	229.800	1.443.178
60	--	--	--	--	-18.291	-31.540	--	280.420	--	230.588	1.673.766
61	--	--	--	--	-18.602	-30.752	--	295.929	--	246.575	1.920.341
62	--	--	--	--	-18.850	-29.963	--	295.929	--	247.115	2.167.457
63	--	--	--	--	-18.850	-29.175	--	295.929	--	247.904	2.415.361
64	--	--	--	--	-18.850	-28.386	--	295.929	--	248.692	2.664.053
65	--	--	--	--	-18.850	-27.598	--	295.929	--	249.481	2.913.534
66	--	--	--	--	-18.850	-26.809	--	295.929	--	250.269	3.163.804
67	--	--	--	--	-18.850	-26.021	--	295.929	--	251.058	3.414.862
68	--	--	--	--	-18.850	-25.232	--	295.929	--	251.846	3.666.708
69	--	--	--	--	-18.850	-24.444	--	295.929	--	252.635	3.919.343
70	--	--	--	--	-18.850	-23.655	--	295.929	--	253.424	4.172.767
71	--	--	--	--	-18.850	-22.867	--	295.929	--	254.212	4.426.979
72	--	--	--	--	-18.850	-22.078	--	295.929	--	255.001	4.681.979
73	--	--	--	--	-19.170	-21.290	--	311.903	--	271.443	4.953.422
74	--	--	--	--	-19.426	-20.501	--	311.903	--	271.976	5.225.399
75	--	--	--	--	-19.426	-19.713	--	311.903	--	272.765	5.498.163
76	--	--	--	--	-19.426	-18.924	--	311.903	--	273.553	5.771.716
77	--	--	--	--	-19.426	-18.136	--	311.903	--	274.342	6.046.058
78	--	--	--	--	-19.426	-17.347	--	311.903	--	275.130	6.321.188
79	--	--	--	--	-19.426	-16.559	--	311.903	--	275.919	6.597.106
80	--	--	--	--	-19.426	-15.770	--	311.903	--	276.707	6.873.813
81	--	--	--	--	-19.426	-14.982	--	311.903	--	277.496	7.151.309
82	--	--	--	--	-19.426	-14.193	--	311.903	--	278.284	7.429.593
83	--	--	--	--	-19.426	-13.405	--	311.903	--	279.073	7.708.665
84	--	--	--	--	-19.426	-12.616	--	311.903	--	279.861	7.988.527

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145
 Inscrita con el nº (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



85	--	--	--	--	-19.756	-11.828	--	328.357	--	296.773	8.285.300
86	--	--	--	--	-20.019	-11.039	--	328.357	--	297.298	8.582.598
87	--	--	--	--	-20.019	-10.251	--	328.357	--	298.087	8.880.684
88	--	--	--	--	-20.019	-9.462	--	328.357	--	298.875	9.179.560
89	--	--	--	--	-20.019	-8.674	--	328.357	--	299.664	9.479.223
90	--	--	--	--	-20.019	-7.885	--	328.357	--	300.452	9.779.676
91	--	--	--	--	-20.019	-7.097	--	328.357	--	301.241	10.080.916
92	--	--	--	--	-20.019	-6.308	--	328.357	--	302.029	10.382.946
93	--	--	--	--	-20.019	-5.520	--	328.357	--	302.818	10.685.763
94	--	--	--	--	-20.019	-4.731	--	328.357	--	303.606	10.989.370
95	--	--	--	--	-20.019	-3.943	--	328.357	--	304.395	11.293.764
96	--	--	--	--	-20.019	-3.154	--	328.357	--	305.183	11.598.948
97	--	--	--	--	-20.360	-2.366	--	345.304	--	322.579	11.921.526
98	--	--	--	--	-20.631	-1.577	--	345.304	--	323.096	12.244.622
99	--	--	--	--	-20.631	-789	--	345.304	--	323.884	12.568.507
100	--	--	--	--	-20.631	--	--	345.304	--	324.673	12.893.180
101	--	--	--	--	-169.910	--	--	--	--	-169.910	12.723.269
102	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.723.269
103	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.723.269
104	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.723.269
105	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.723.269
106	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.723.269
107	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.723.269
108	--	--	--	--	--	--	--	--	-2.680.793	-2.680.793	10.042.476
TOTAL	--	--	-16.435.170	-1.534.442	-2.286.743	-1.811.759	15.375.778	19.415.606	-2.680.793	10.042.476	--

(*) Euros nominales a la fecha de la tasación

(**) De los Gastos generales se han excluido los honorarios y licencias.

ANEXO - ANALISIS DEL RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: ST - SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.
Fecha de referencia: 26/02/24
Encargo recibido de: Fundacion Caja Navarra

IDENTIFICACIÓN DEL SUELO

Domicilio: Calle Vuelta De Aranzadi / Arantzadiko Inguruneko Kalea Nº9 Aux. A
Provincia: Navarra
Municipio: Pamplona/Iruña
Código postal: 31014

CARACTERÍSTICAS

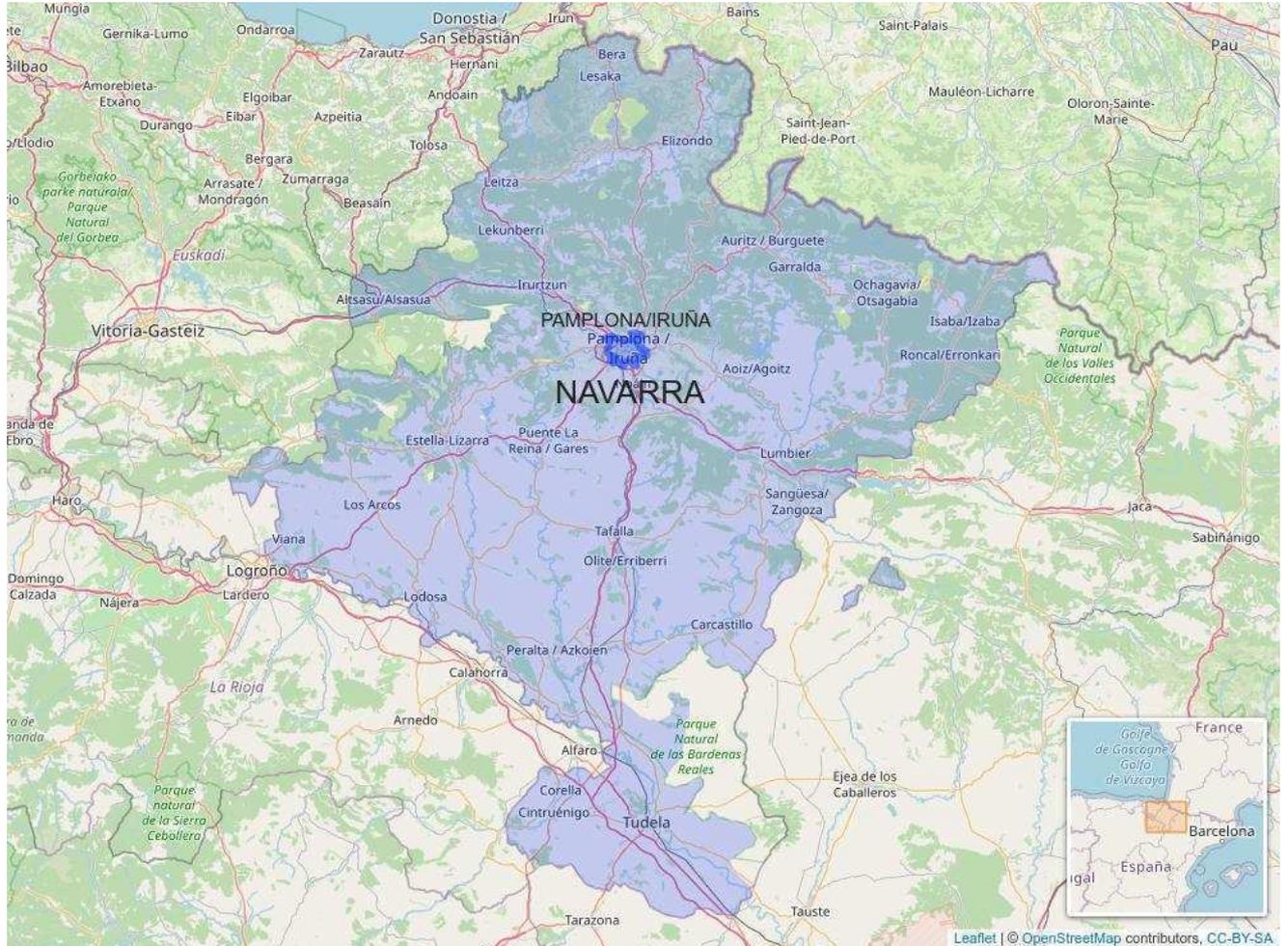
1 - TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA USO NO INDUSTRIAL NI RESIDENCIAL

Terreno 1

Referencia catastral: 31000000002276932MT
IDUFIR / Núm. finca: 31011000426479 / 37699

CLASE	1 Tipo de Suelo	Suelo Urbano consolidado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Urbanización recepcionada por ayuntamiento
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	No necesita Gestión (sin gestión)
	4 Fase de gestión	Parcelas resultantes inscritas
% ÁMBITO	5 Porcentaje del ámbito valorado	100,0%
TAMAÑO DEL PROYECTO	6 Superficie de parcela m2	10.628
	7 Aprovechamiento sobre rasante m2	15.550,0
MUNICIPIO	8 Categoría municipio y Nº habitantes	Capitales, similares > 100.000
TIPOLOGÍA	9 Producto a desarrollar	Oficinas

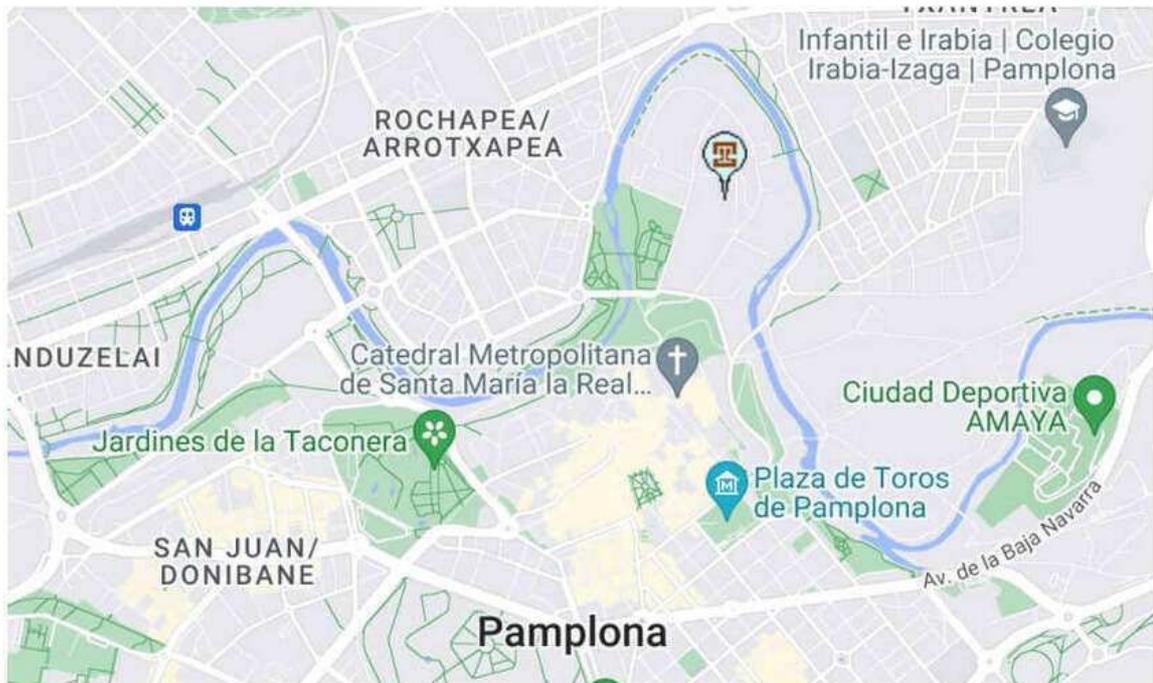
ANEXO - Localización: mapa provincia



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808 145
 Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



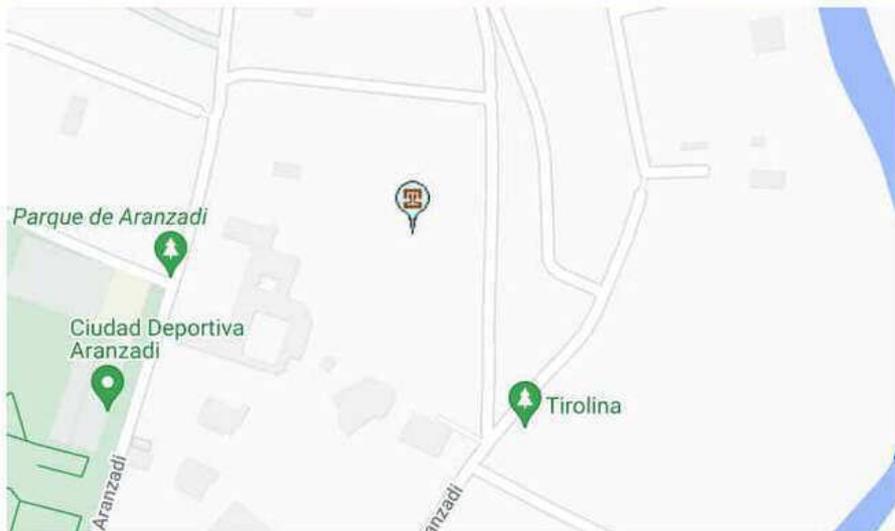
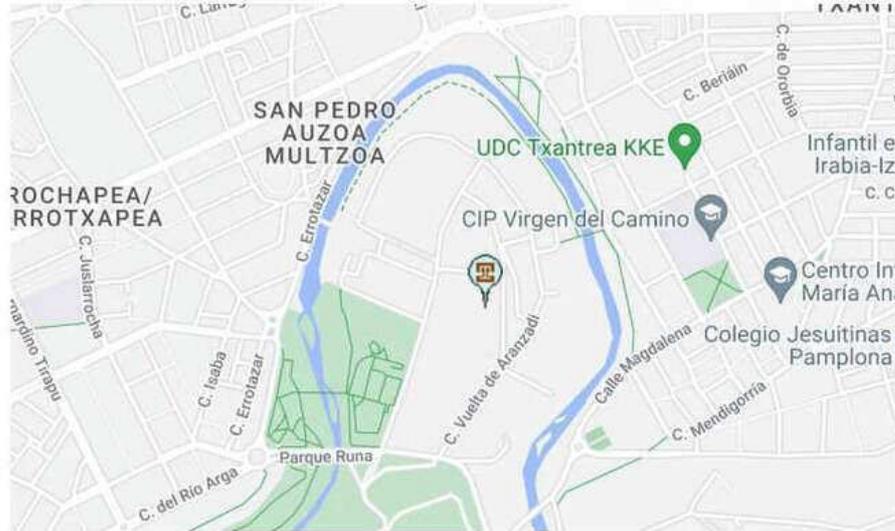
ANEXO - Localización: plano de ubicación



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808 145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



ANEXO - Localización: plano del entorno



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



ANEXO - Aspecto: exterior

 **visualeo** Fotografía verificada con Blockchain

Acceso a la verificación: <https://fgdx6jtkn8.execute-api.us-east-1.amazonaws.com/v1/report/mNqHtMuAehDDcpBOBWCCq>



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808 145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ANEXO - Aspecto: exterior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ANEXO - Aspecto: exterior

 **visualeo** Fotografía verificada con Blockchain

Acceso a la verificación: <https://fgdx6jtkn8.execute-api.us-east-1.amazonaws.com/v1/report/Tv4Zw5w8XoU8iG2krbhTz>



ANEXO - Aspecto: exterior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808 145
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



ANEXO - Aspecto: exterior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808 145
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



ANEXO - Aspecto: exterior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808 145
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



ANEXO - Aspecto: exterior

 **visualeo** Fotografía verificada con Blockchain

Acceso a la verificación: https://fgdx6jtkn8.execute-api.us-east-1.amazonaws.com/v1/report/qM-vQkMs4iki_jaoR-5pM



ANEXO - Aspecto: exterior

 **visualeo** Fotografía verificada con Blockchain

Acceso a la verificación: https://fgdx6jtkn8.execute-api.us-east-1.amazonaws.com/v1/report/SS4dKaZYp_KGZIYBrrS5



ANEXO - Aspecto: interior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808 145
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



ANEXO - Aspecto: interior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



ANEXO - Aspecto: interior

 **visualeo** Fotografía verificada con Blockchain

Acceso a la verificación: https://fgdx6jtkn8.execute-api.us-east-1.amazonaws.com/v1/report/E-OwZ7mFVM1Gc2_R8ott0



ÍNDICE

CAPÍTULOS DEL INFORME

1. Solicitante y finalidad.....	1
2. Identificación física y catastral	
2.1. Localización.....	1
2.2. Caracterización física.....	1
2.3. Identificación catastral.....	1
3. Identificación registral.....	1
4. Documentación.....	2
5. Comprobaciones.....	2
6. Localidad y entorno	
6.1. Localidad.....	2
6.2. Entorno.....	2
7. El terreno	
7.1. Superficies.....	3
7.2. Infraestructuras existentes.....	3
7.3. Costes de urbanización, edificaciones existentes y cargas pendientes	3
8. Cesión y protección	
8.1. Cesión de uso.....	3
9. Descripción urbanística	
9.1. Planeamiento urbanístico general.....	3
9.2. Planeamiento urbanístico de desarrollo.....	3
9.3. Gestión urbanística (equidistribución).....	3
9.4. Gestión urbanística (urbanización).....	3
9.5. Edificación - Obtención de la licencia.....	3
9.6. Calificación urbanística y ordenanzas reguladoras.....	3
9.7. Aprovechamientos.....	4
9.8. Nivel urbanístico según eco-805/2003.....	4
10. Información de mercado	
10.b. Mercado de los usos a desarrollar.....	5 y 6
11. Valores técnicos.....	6 y 7
12. Valor de tasación.....	8
13. Cautelas.....	8
14. Ptos. fuertes y débiles del inmueble tasado.....	9
15. Otra documentación anexa al informe.....	10 a 28
Índice.....	29
Valoraciones a efectos de expropiación y de venta o sustitución forzosas (LS-2/2008).....	30
Definiciones y alcance de valoración.....	31
Cláusulas.....	32
Documentación Complementaria	

VALORACIONES A EFECTOS DE EXPROPIACIÓN Y DE VENTA O SUSTITUCIÓN FORZOSAS (LS-2/2008)

Criterios generales de valoración:

El suelo se tasa según su situación de suelo Rural o suelo Urbanizado.
En suelo Rural, las edificaciones, instalaciones, cultivos... se tasarán con independencia del terreno
En suelo Urbanizado las edificaciones, instalaciones, construcciones se tasarán conjuntamente con el suelo

VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

No podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos que no hayan sido aún plenamente realizados. La ley define distintas situaciones que se definen a continuación.

1. Valoración de suelo sin atribución de aprovechamiento por el planeamiento (Art. 23)

Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial (la que sea superior) de la explotación. Este valor podrá ser corregido al alza hasta el doble, en función de la localización.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, se tasarán por el método de coste de reposición

Las plantaciones y sembrados preexistentes, y las indemnizaciones de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. Valoración de suelo en actuaciones de nueva urbanización con ámbitos delimitados (Art. 25)

Terrenos incluidos ámbitos de la actuación delimitados, donde se den los requisitos para iniciarla.

La Ley en este nivel asigna al propietario la "Facultad de Participar". (reconocimiento del derecho a una parte de la plusvalía que generará el futuro desarrollo del suelo. A efectos de expropiación el valor del suelo se calcula en función de la causa que motiva la expropiación. Se establecen dos supuestos:

- Quando la expropiación se produce antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos. La expropiación se produce porque una disposición de la Administración imposibilita ejercer la "facultad de Participar" o se alteran las condiciones del ejercicio. No tiene un carácter sancionador para el propietario. La indemnización, es el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías (entre el 5% y el 15%, con un máximo del 20% según determine la CA), por la diferencia entre el valor del suelo en origen y el valor si estuviera terminada la actuación.
- Quando la expropiación se produce por incumplimiento de los deberes del ejecución en plazo, no se indemniza la "Facultad de Participar", se valora como suelo rural sin atribución de aprovechamiento.

3. Valoración de suelo en actuaciones en proceso de urbanización (Art. 26)

Terrenos incluidos ámbitos de la actuación delimitados, que han iniciado la ejecución material de las obras de urbanización. El valor del suelo se calcula en función de la causa que motiva la expropiación. Se establecen dos supuestos:

- Quando la ejecución se desarrolla conforme a la legalidad y no se hayan incumplido plazos. En este supuesto el proceso de expropiación se genera porque los gastos en que han incurrido los propietarios del suelo no son utilizables por efecto de la disposición de la Administración. La actuación no tiene un carácter sancionador para propietario. La indemnización será la cifra mayor del doble cálculo:
 - Importe de los gastos incurridos incrementado por la tasa de deuda pública y la prima de riesgo.
 - En proporción al grado alcanzado de ejecución. Se aplicará un coeficiente entre 0 y 1 a la diferencia entre el valor del suelo en origen y el valor que le correspondería si estuviese terminada la actuación.
- Quando la expropiación afecta a propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones. El valor asignado al suelo será el calculado en el punto 2º más los gastos sin incrementos.

4. Valoración de suelo en actuaciones afectadas por las disposiciones transitorias de la ley.

Los terrenos urbanizables que a 1/7/07 estén incluidos en ámbitos delimitados con condiciones de desarrollo establecidas por el planeamiento, se valorarán conforme a la L6/98 salvo que haya incumplimiento de plazos. Los plazos serán los establecidos en la legislación de aplicación o en su defecto tres años desde la fecha citada.

VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO

A efectos de expropiación (no derivada del incumplimiento de los deberes del propietario), el valor del suelo se calcula en función del estado constructivo. Se establecen tres supuestos que se definen a continuación.

1. Suelo urbanizado no edificado (Art. 24.1)

Se valora en función de su aprovechamiento con el método residual estático. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

2. Suelo urbanizado edificado (Art. 24.2)

El valor será el mayor del doble cálculo:

- Tasación del suelo (supuesto vacante) Según su aprovechamiento urbanístico. Se calcula por el método residual estático)
- Tasación conjunta del suelo y su edificación. (solo la edificabilidad existente que se ajuste a la legalidad. Se calcula por el método de comparación.

3. Suelo urbanizado sometido a reforma o renovación (Art. 24.3)

El valor se calculará con el método residual estático considerando los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Deberes de EDIFICACIÓN o REHABILITACIÓN del propietario del suelo urbanizado.

El incumplimiento de los deberes del propietario faculta a la Administración a expropiar por incumplimiento de la función social del suelo y le permite instar la venta o sustitución forzosa. Esta implica la reducción del valor del suelo calculado según los distintos supuestos de este capítulo en un porcentaje máximo del 50% (Art. 36).

PRINCIPIOS UTILIZADOS PARA LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN LÍMITES Y CONDICIONES DE LOS MISMOS

Uso del presente informe

El presente informe se ha realizado para uso exclusivo de su solicitante de acuerdo con su finalidad, no pudiendo ser considerado como una recomendación de compra o venta. SOCIEDAD DE TASACION, S.A no asume responsabilidades por el uso del presente informe por parte de terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea Garantía hipotecaria de créditos o préstamos (Art. 2 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras) y respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo. La información contenida en el presente informe de tasación prevalecerá en caso de discrepancia, sobre la transmitida en cualquier otro formato y/o documento relativo a la presente valoración.

Inspección ocular limitada

Las tasaciones se realizan en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles a valorar, sin llevarse a cabo, respecto de las edificaciones, ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición salvo que en el informe se exprese otra cosa.

Cargas o pagos debidos

Salvo que se indique lo contrario el inmueble se valora bajo el supuesto de encontrarse libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

Procedimientos

Salvo que se indique lo contrario se presume que no existen procedimientos administrativos o judiciales que alteren la legalidad, el uso o la propiedad del inmueble valorado.

Veracidad y legalidad de la documentación

La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, recopilada y suministrada por la persona que encarga la valoración o por terceros, que se indica en el Informe de Tasación y/o le acompaña como presupuesto del mismo, se presupone fidedigna, completa y ajustada a la legalidad vigente, y salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma. Por lo tanto SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad sobre su veracidad y legalidad, y las consecuencias que la falta de ésta pudiera tener sobre el valor.

Inmuebles arrendados

En el caso de inmuebles arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, y se presume que estos, pueden hacer frente a sus obligaciones y que están al corriente de las mismas.

Inmuebles en construcción

En los inmuebles en construcción, o rehabilitación, se presume que el proyecto de edificación visado por el colegio profesional competente, es ejecutable técnica y legalmente. Las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos facilitados; nuestros informes reflejan el porcentaje consumido respecto al presupuesto total estimado; no realizamos mediciones ni comprobamos si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción, en consecuencia, los informes no sustituyen la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa. En caso de que los inmuebles se encuentren en fase de construcción o se haya terminado recientemente, no se realiza ninguna minoración en el valor, en consideración a los pagos pendientes por las obras no satisfechas, u otras obligaciones derivadas de dicha construcción, salvo que expresamente se exprese lo contrario.

Características constructivas

Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada. En el caso de inmuebles ya edificados las técnicas constructivas y materiales no visualizados se han estimado en base a los más usuales en la zona y probables para el inmueble tasado. En los inmuebles en construcción o rehabilitación las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos que nos sean facilitados, en su caso, por el cliente.

Desglose de valor

El desglose de valor entre edificación y terreno - y en su caso anejos inseparables- se manifiesta, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe. Los valores que se indican en la tasación se refieren a los inmuebles en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. Conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.

Medición superficie

Los valores se determinan en base a la superficie construida de los inmuebles con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes. La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas, y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita al inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

Licencias

Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la tasación. En su caso la información urbanística se obtiene mediante consulta verbal a las autoridades locales y examen de la información pública del planeamiento, en la fecha de la tasación. Salvo que se exprese lo contrario y en su caso se acompañe al informe no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble. El resultado de la valoración puede verse alterado si la información recogida y explicitada en el informe no fuese correcta.

CLÁUSULAS

Documento Electrónico / Verificación

El presente Informe y el Certificado de Tasación que lo sintetiza, son documentos originados electrónicamente y están firmados mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página web www.st-tasacion.es, de SOCIEDAD DE TASACION, S.A utilizando para ello el número de informe de ST, y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Solicitud de Aclaraciones o Revisiones

Si el encargo de valoración hubiese sido solicitado por mediación de un tercero, este último deberá acreditar su condición de mandatario para efectuar, en su nombre, cualquier consulta o reclamación, y para la recepción de toda información que solicite al Grupo ST.

En el caso de que el mandatario sea una Entidad Financiera se entenderá que ésta dispone de la autorización del cliente, tanto para solicitar al Grupo ST cualquier aclaración o revisión de la valoración como para recibir del Grupo ST la correspondiente respuesta. Se entenderá también que la Entidad Financiera informará puntual y suficientemente de ello a su cliente.

Confidencialidad y protección de datos de carácter personal

El **Grupo Sociedad de Tasación** (de ahora en adelante, **Grupo ST**, <https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php>), manifiesta su compromiso de cumplimiento del **Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016**, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, **GDPR**) y demás legislación que en el futuro viniere a complementar o sustituir a este último, en relación a los datos de carácter personal (identificativos y de circunstancias sociales) que al Grupo ST, en calidad de destinatario, le hayan sido comunicados con el fin de poder llevar a cabo la valoración contratada.

El Grupo ST, a la hora de realizar el presente informe, ha ostentado la condición de responsable o encargado del tratamiento en función de lo previsto en el contrato del que dicho informe trae causa, habiéndose cumplido, a la hora de realizar la presente valoración, las previsiones requeridas por el GDPR y demás normativa vigente en materia de protección de datos, así como las contenidas en el mencionado contrato, relativas al tratamiento y conservación de datos de carácter personal.

Todo documento y cualquier otra información a la que se haya podido tener acceso como consecuencia de la tasación contratada ha tenido la consideración de información confidencial, manteniéndose el deber de secreto respecto de la misma, no habiendo sido revelada a terceros ajenos a la presente relación contractual, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 11 del RD 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación, y salvo los supuestos que en su caso hubieren sido establecidos en el contrato del que el presente informe trae causa, o en caso de requerimiento legal, e implicando el tratamiento de dicha información las operaciones de consulta, conservación, cotejo y estructuración.

De conformidad con el GDPR y demás normativa vigente, los datos de carácter personal utilizados para la realización del presente informe y facilitados por el SOLICITANTE han sido recogidos en ficheros titularidad del Grupo ST, con el fin de poder soportar el contenido de dichos datos y realizar gestiones encaminadas al cumplimiento de la tasación contratada. El titular de los datos podrá efectuar una reclamación ante una Autoridad de Control si lo estimase necesario, y asimismo ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación al tratamiento y portabilidad, todo ello mediante escrito dirigido a Grupo Sociedad de Tasación y enviado a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o mediante correo electrónico enviado a dpo@st-tasacion.es.



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA APORTADA

Para la elaboración de este informe de valoración nos han aportado documentos en texto digitalizados (PDFs). A continuación se insertan las páginas de dichos documentos ensamblando los PDFs aportados en origen al resto de páginas del expediente.

Los pdfs incluidos en el informe son:

- PLANO: PLANO TERRENO
- DOC. IDENTIFICACIÓN: REGISTRAL
- DOC. IDENTIFICACIÓN: CATASTRAL
- DOC. URBANÍSTICA: PLANO CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN
- DOC. URBANÍSTICA: ORDENANZAS
- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO
- ESTUDIO MERCADO TRASTEROS

Información Registral expedida por:

MARIA EMILIA DE MIGUEL DE MIGUEL

Registrador de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD PAMPLONA Nº 2

YANGUAS Y MIRANDA, 27
31003 - PAMPLONA (PAMPLONA)
Teléfono: (948)24.36.63

Fax:

Correo electrónico: pamplona2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FUNDACION BANCARIA CAJA NAVARRA

con DNI/CIF: G31001993

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42CQ11Q3**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PAMPLONA Nº2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE PAMPLONA Nº 2 Nº: 37699
IDUFIR: 31011000426479

DATOS DE LA FINCA

TIPO FINCA: Otras Naturalezas
Dirección: PARAJE ARANZADI

Superficie Terreno: m2:10645 dm2:14

Referencia Catastral: NO CONSTA

ZONA ARANZADI: PARCELA UB-3, Z-3 DE LA U.I.IV. PARCELA DE USO PRIVADO para actividad económica, en el Sector Z-3 de la U.I.IV del Plan Municipal de Pamplona, de DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON CATORCE METROS CUADRADOS, que linda por Norte y Este, con vial público; Sur, con catastral 1563 del polígono 6; y Oeste, con parcelas UB-1 y UB-2 y catastral 1563 del pol. 6.- La descrita finca ES UNA DE LAS RESULTANTES de la NORMALIZACION DE FINCAS en la U.I:IV-ARANZADI, como consecuencia de modificaciones del Plan Municipal de Pamplona y del Plan Parcial "Arrosadía-Lezkairu", **por lo cual**, quedan cancelados los folios registrales de las nueve fincas radicantes en esta jurisdicción, nºs 35.292 á 25.302, a los folios 1 á 11, del tomo 1.500 del Archivo, libro 772 de Pamplona; nºs 37.035 y 37.037, a los folios 188 y 193, del tomo 1.546 del Archivo, libro 818 de Pamplona, y nº 35.965, al folio 80, del tomo 1.520 del Archivo, libro 792 de Pamplona, objeto de la reparcelación inicial, y sustituidos por siete fincas de nueva creación, la de este número y seis más.-

TITULARIDAD

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD D 100,000000% del pleno dominio.	G31001993	1564	836	202	1

TITULO: Adquirida por REPARCELACION.
AUTORIZANTE: AYUNTAMIENTO PAMPLONA
Nº PROTOCOLO: **DE FECHA:** 28/05/13
INSCRIPCION: 1ª **TOMO:** 1.564 **LIBRO:** 836 **FOLIO:** 202 **FECHA:** 30/10/13

CARGAS

Esta finca queda afecta por plazo de cuatro años al pago que en su día pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Pamplona, 13 de marzo de 2012.-

OTRO: OTRO: CARGA/AFECCIÓN POR RAZÓN DE PROCEDENCIA DE LA ANOT/INSC O AL MARGEN DE LA ANOT/INSC: 1, TOMO: 1564, LIBRO: 836, FOLIO: 202, DE FECHA: 30/10/2013

Esta finca y seis más, quedan AFECTAS durante el plazo de CUATRO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados /Transmisiones Patrimoniales.- Pamplona, 30 de octubre del 2.013.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 1.564 LIBRO: 836 FOLIO: 202 FECHA: 30/10/2013

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Pamplona, 16 de febrero de 2024.
Número de Arancel: 4.1f)

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE PAMPLONA 2 a día dieciséis de febrero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2310112802CC3E72

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2310112802CC3E72

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 31000000002276932MT

Municipio PAMPLONA

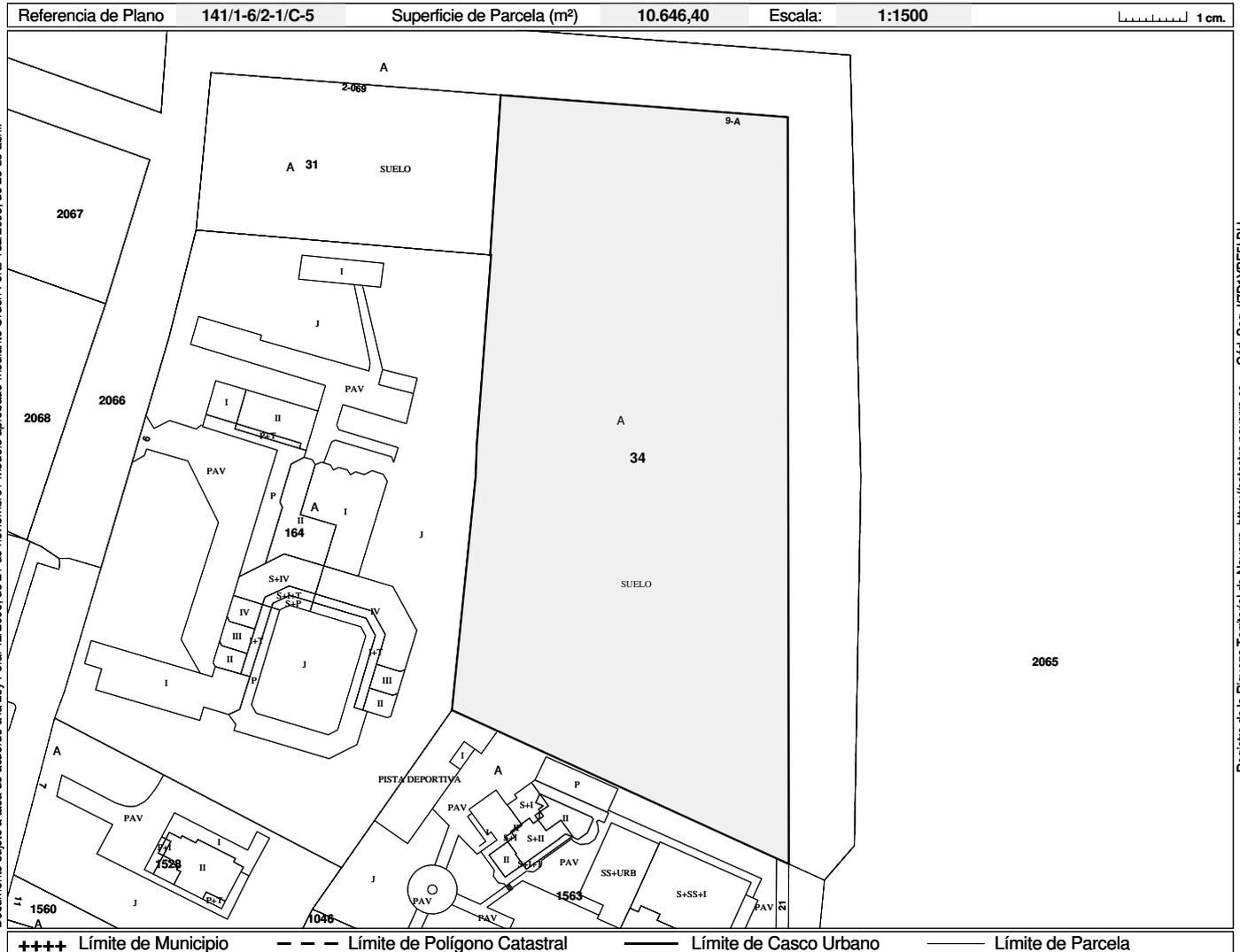
Cód. 201 Entidad PAMPLONA

Expedida 16/2/2024

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		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 28 de abril.

Registro de la Riqueza Territorial de Navarra. <https://catastro.navarra.es> Cód. Seg. I7D1YFES1BU

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.

MODIFICACIÓN PLAN MUNICIPAL. PLANO DE USOS

77

- SEÍLO URBANO Y URBANIZABLE
Usos pormenorizados
- Actividad Económica
 - Terciario - Ocio
 - Declarativa
 - Declaración pública
 - Declaración privada
 - Declaración pública
- Area Bos

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO



BON de 12 ASD. 2011

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

B13

Propuesta
Plan Municipal Pamplona
Usos Pormenorizados
1/1000

Modificación puntual de Plan
Municipal, Parc. 2.056, 2.070 y 1.527
Pd. 6. creación nueva Z.3
(Avanzad, unidad integrada IV)

Tomo Refundido

fecha
Abril 2011

promotor
Caja Navarra

Tabuenca & Leache, Arquitectos
Gorriti, 34, 3º 31003 Pamplona
e-mail: arquitectos@tabuenca-leache.com
tel: 948 249156 fax: 948 211186

F. Tabuenca Leache

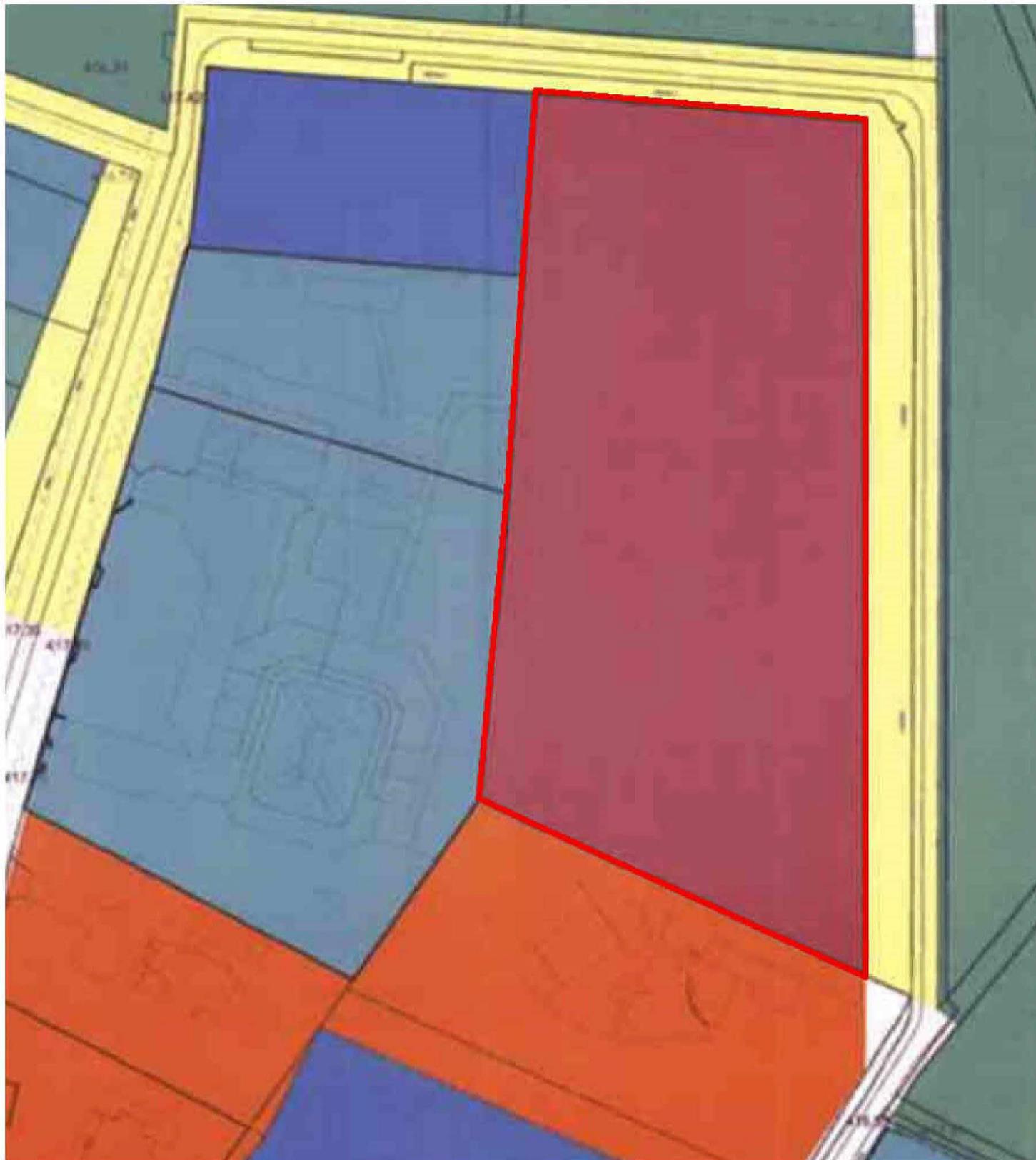
Fernando Tabuenca Jesús Leache
Fernando Martínez Chocamán, Abogado
e-mail: fmartinez@fmartinez.com
tel: 948 229156 fax: 948 211186

Recalde Jarama, Abogado
e-mail: jrarnoldo@ralcogon.com
tel: 948 249500

Molina Anadón, Abogado
e-mail: marnadon@incipar.es
tel: 948 109206



10 20 50



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Usos pormenorizados

Actividad Económica

 Terciario - Oficinas

Dotacional

 Dotacional público

 Dotacional privado

 Deportivo público

 Area libre

MODIFICACIÓN PLAN MUNICIPAL. PLANO DE ORDENACIÓN

Alsección interna de la edificación

APROBACIÓN PROVISIONAL
27 ABR 2011
EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de **12 ABO. 2011**

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

B15

Propuesta
Plan Municipal Pamplona
Ordenación
1/1000
proyecto
Modificación puntual de Plan
Municipal, Parc. 2.069, 2.070 y 1.527
Pol. 6, creación nueva Z-3
(Avanzad, unidad integrada IV)

Texto Refundido
fecha: Abril 2011
promotor: Caja Navarra

Tabuenca & Leache, Arquitectos
Dorri. 34. 31003 Pamplona
e-mail: arquitec@tabuenca-leache.com
tel/ fax: 948 248353

Tabuenca & Leache
Fernando Tabuenca Jesús Leache

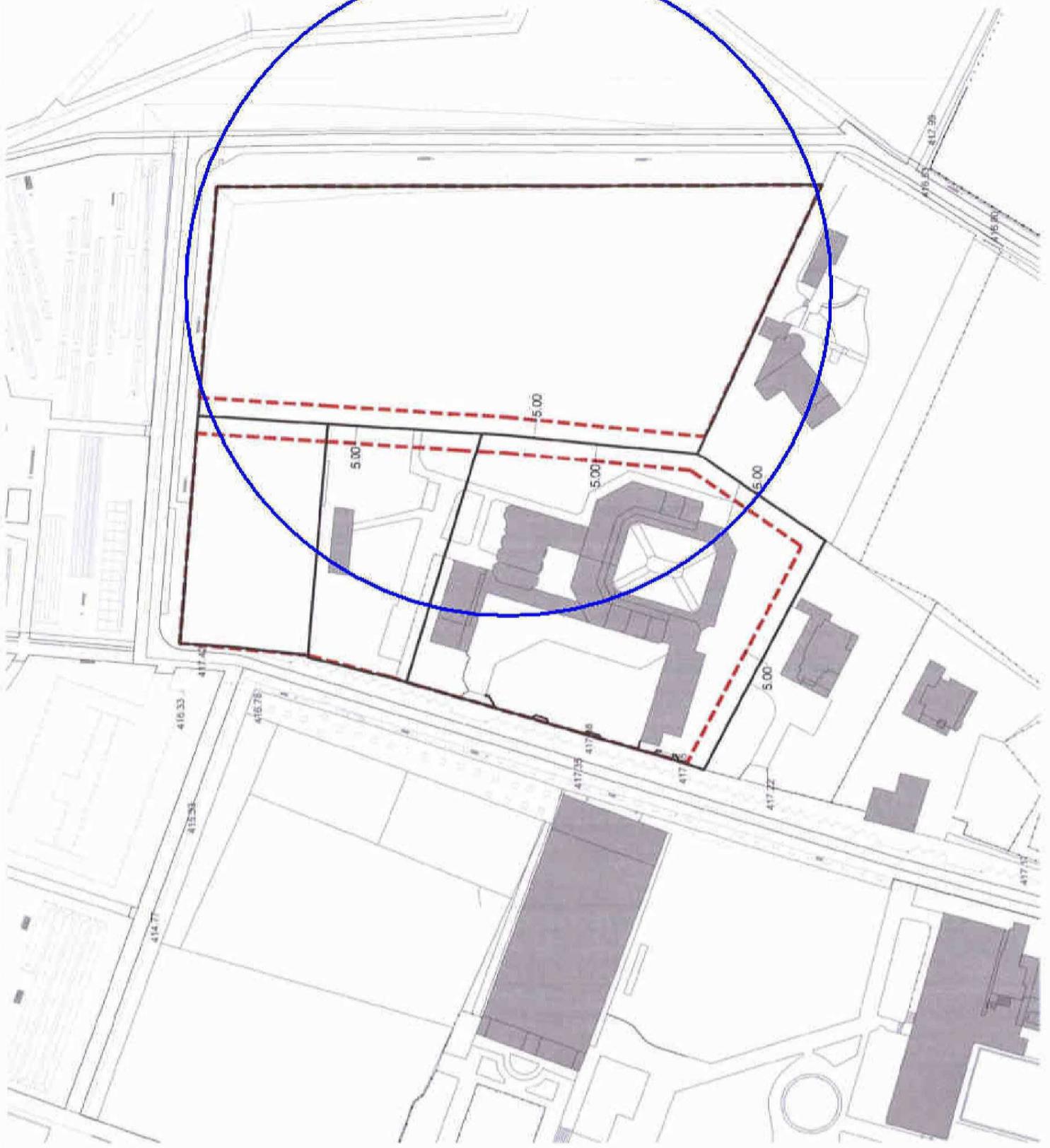
Fernando Martínez Chicarro, Abogado
e-mail: fmartinez@fmartinez.com
tel: 948 229195 fax: 948 211185

Federico Jareño, Abogado
e-mail: fjareno@fjarenoabogados.com
tel: 948 249350

Miguel Arnedo, Abogado
e-mail: marnedo@micao.es
tel: 948 199250



10 20 50





Alineación máxima de la edificación

MODIFICACIÓN PLAN MUNICIPAL. PLANO DE UNIDADES BÁSICAS

Unidades de Actuación
Unidades Básicas

78

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011



EL SECRETARIO
Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON día: 12 ABO. 2011

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA
B14

Propuesta - Plan Municipal
División Territorial/ Área de Reparto.
Ámbitos de Ordenación, Unidades
Básicas 1/1000

proyecto
Modificación puntual de Plan
Municipal, Parc. 2.089, 2.070 y 1.527
Pol. 6, creación nueva Z-3
(Aranzadi, unidad integrada V)

Título Replandido

fecha
Abril 2011

promotor
Caja Navarra

Tabuena & Leache, Arquitectos
Gom. 14.º, 31003 Pamplona
e-mail: arquitecna@tabuena-leache.com
tel./ fax: 941 248263

Fernando Tabuena Jesús Leache

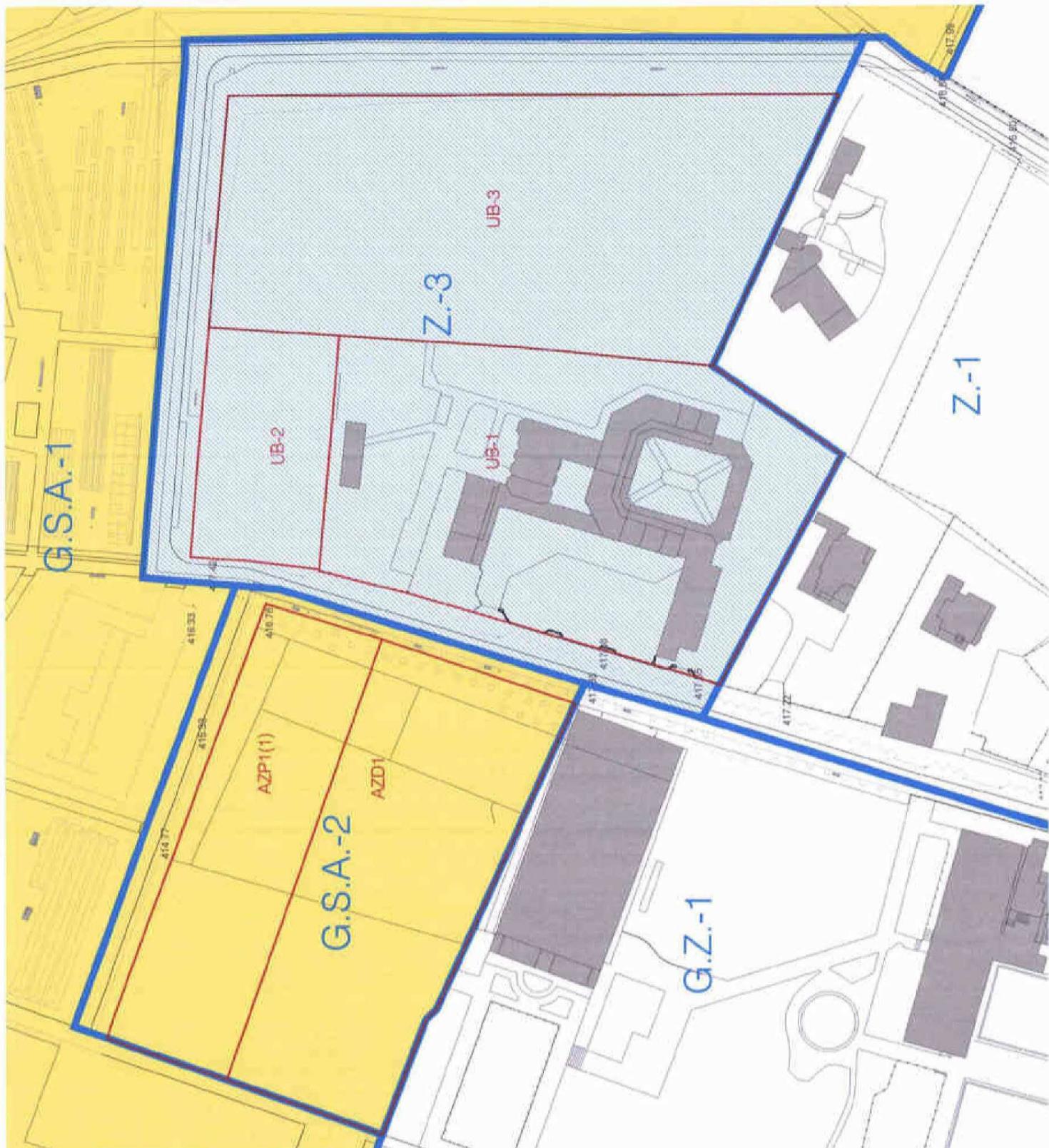
Fernando Martínez Chocarro Abogado
e-mail: fchocarro@eskuibide.com
tel: 948 229100 fax: 948 211185

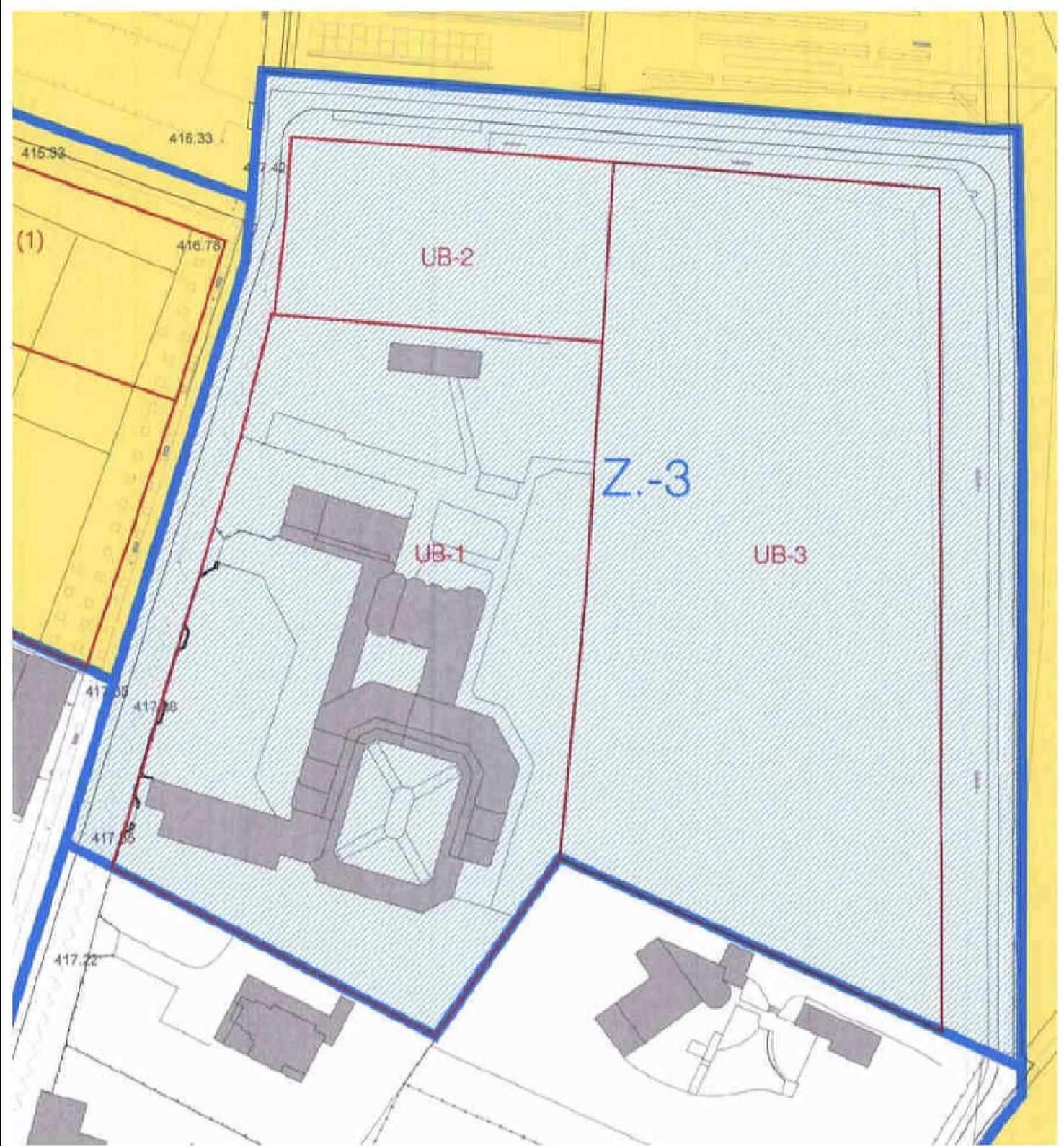
Rocío Jareño, Abogado
e-mail: rjareno@rodriagojareno.com
tel: 948 248260

Marta Arnedo, Abogado
e-mail: marnedo@rnmp.es
tel: 948 199256



10 20 30 40 50





 Unidades de Actuación

 Unidades Básicas

3.3. UNIDAD BÁSICA UB-3 : ACTIVIDAD ECONÓMICA

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

DETERMINACIONES GENERALES

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

Zona de Dotación Arantzadi

APROBACION INICIAL
17 DIC. 2010
EL SECRETARIO

EL SECRETARIO
UB-3
10.628,00
15.550,00

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Calificación. Uso global
Usos pormenorizados permitidos

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

Actividad económica

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
Altura máxima de la edificación
Ocupación máxima en plantas sobre rasante
Ocupación máxima en plantas bajo rasante

Las definidas gráficamente en los planos
B+2
50%
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.



Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento y Vivienda

BON de: 12 AGO. 2011

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.5.1. Las actuaciones de dotación

El art. 14.1 TRLS recoge las actuaciones de dotación, considerando como tales una serie de actuaciones que no requieren la reforma o renovación integral de la urbanización del ámbito del suelo urbanizado de que se trate.

Debe recordarse que el suelo dotacional es aquel que por su calificación tenga que servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos, cualquiera que sea su finalidad y sean estos públicos o privados.

Conviene destacar que en la Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano aprobada por el Parlamento Europeo y que se cita en la Exposición de Motivos del TRLS, se propone que el planeamiento urbano contemple el incremento de las zonas verdes; que en los procesos de expansión y nuevas urbanizaciones se dejen amplios espacios naturales sin edificar para facilitar la relación de los ciudadanos con la naturaleza. Se solicita que, como medida cautelar para la conservación de los centros históricos o de los espacios naturales, ríos, lagos o humedales, se creen en los entornos de estos lugares anillos de protección con muy baja edificabilidad para evitar la presión inmobiliaria y pide a los Estados miembros, que se promueva la investigación sobre la relación existente entre los diferentes modelos urbanos y el comportamiento social, así como las condiciones que favorecen la armonía social y la salud. También subraya que durante décadas se han dejado abandonados los cascos históricos de algunas ciudades a pesar de ser valiosos elementos de nuestro patrimonio común y recomienda la adopción de programas de fomento para promover la adecuada rehabilitación de estas zonas.

Volviendo al artículo 14 del Texto Refundido, son cinco los requisitos exigidos para poder llevar a cabo una actuación de dotación:

1º.- El suelo al que afecta ha de encontrarse en la situación básica de suelo urbanizado.

La situación básica de "suelo urbanizado" –que no coincide exactamente con la definición de solar del artículo 93 de nuestra Ley Foral- exige que las fincas afectadas estén integradas legal y efectivamente en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Esto significa que han de tener cumplidas sus obligaciones de equidistribución, cesión y urbanización y que han de contar con los servicios de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

2º.- Que se lleve a cabo en un ámbito determinado

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

La determinación del ámbito afectado por la actuación debe estar amparada por la legislación urbanística; entendiéndose que se trata de incluir todo el suelo afectado por esa necesidad dotacional, y no sólo el suelo que disponga de mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos, con independencia de que resulten beneficiados o perjudicados por la actuación.

3º.- Que no sea preciso una reforma o renovación integral de la urbanización

Evidentemente, si fuera necesaria dicha reforma o renovación integral estaríamos ante una actuación de reurbanización del artículo 14.1.2) TRLS en lugar de en una actuación de dotación. No obstante sí es perfectamente posible que una operación de dotación incluya obras de urbanización necesarias para el ámbito, siempre que las mismas no constituyen una "renovación integral".

4º.- Que el objeto sea incrementar las dotaciones públicas

En este mismo sentido, el propio artículo 29 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona interpreta también que los nuevos usos que pretendan asignarse a una dotación privada, han de implicar siempre una nueva cesión al sistema de dotaciones públicas existentes.

5º.- Justificación de la necesidad de incrementar las dotaciones

Por último, el artículo 14.1.b) TRLS entiende que cabrán estas actuaciones sólo cuando se trate, bien de incrementar la dotación por la mayor edificabilidad o densidad con respecto a los previstos en el planeamiento anterior, bien de incrementar la dotación por los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito.

En este segundo supuesto se encontraría la actuación de dotación regulado en esta Modificación, al proponer un incremento del espacio dotacional público como consecuencia de la asignación de nuevos usos.

2.5.2. Justificación de la Modificación en relación a la filosofía del Plan

La presente Modificación da lugar a una nueva ordenación de parcelas y usos que hace posible el cumplimiento de la pretensión del Plan Municipal de integrar la ciudad a través del río Arga, generando dotaciones unidas a los espacios libres.

EL SECRETARIO

A través de la nueva ordenación se logra una mejor reordenación de los espacios, lo que sin duda ayudará al objetivo de redescubrimiento del territorio de los meandros del río como nuevos espacios de la ciudad.

Así, los nuevos usos propuestos (fundamentalmente, en lo que se refiere al nuevo uso global de actividad económica en la parcela 2070), permitirán que este espacio sea utilizado, no ya sólo en los momentos de ocio y tiempo libre, sino también como un entorno de trabajo y formación, ayudando así a fomentar la ciudad compacta.

El río pasará a formar parte de la vida urbana, no ya sólo para actividades de ocio o como elemento de conexión entre barrios con una gran carga ambiental, sino como un verdadero espacio polivalente perfectamente integrado.

Por otra parte, la Normativa Urbanística, a través de la regulación de sus distintos parámetros, busca todo el tiempo poner en valor el parque en relación con la ciudad inmediata -concretamente con los barrios de la Rochapea y la Chantrea- como con el paisaje que sirve de fondo a la mayor parte de la zona. Así, se busca la creación de edificios exentos, que gocen de gran permeabilidad y que, lejos de separar, generen un parque continuo.

Por tanto, la nueva ordenación no sólo respeta, sino que mejora la consecución de la filosofía del Plan Municipal en relación con los Meandros del río Arga, expresada brevemente en el apartado 2.3.1 de esta Memoria.

Todo ello, a la vez que se logran evidentes mejoras en las posibilidades del Ayuntamiento de servir al interés público, y ello porque a través del presente instrumento, se consigue:

A.- La reordenación de las parcelas dotacionales que al quedar agrupadas ofrecen nuevas perspectivas, hasta ahora posiblemente inejecutables dada la fragmentación del espacio.

B.- El incremento de la superficie de equipamiento, a través de la ampliación de 5.030 m² como consecuencia de la cesión que realiza Caja Navarra para que tal superficie pase a formar parte de las parcelas de propiedad municipal con uso dotacional público.

C.- Se logra también una mejora cualitativa en la dotación polivalente propiedad municipal (dotacional privado) respecto de su situación anterior, aislada entre propiedades privadas. Se reubica para localizarse en el un espacio más apropiado para su función, prácticamente en el interior del Parque de Arantzadi, y junto a las instalaciones deportivas existentes, revalorizándose así el patrimonio municipal.

D.- Una vez formalizada la permuta prevista en el Convenio Urbanístico, la incorporación al patrimonio municipal del Convento de Agustinas de San Pedro, obra de cierto interés arquitectónico, diseñada por el Arquitecto Fernando Redón y que por su estructura conventual permitiría albergar, tras su rehabilitación, un amplio abanico de usos, tales como docentes, de investigación, albergue, centro de formación, centro de investigación, institucional, de intercambio intelectual internacional, etc.

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

2.5.3. Justificación del cambio de clasificación del suelo

Como ya ha quedado expuesto en los apartados anteriores, una de las primeras modificaciones que introduce el presente documento es el cambio de clasificación de las parcela 2.069 y 2.070, de manera que las tres parcelas objeto de la presente Modificación quedarían encuadradas en el Suelo urbano consolidado, **recogiendo la realidad física actual de las mismas**, que cuentan con los servicios urbanísticos señalados en el artículo 93 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como se desprende del Plano de "Infraestructuras Existentes" que acompaña a este documento.

En este sentido recordar que todas las parcelas han cumplido sus obligaciones urbanísticas, como bien pone de manifiesto el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pamplona y la promotora de la presente Modificación.

De acuerdo con esta clasificación como suelo urbano consolidado, el cambio de uso que conlleva la presente modificación, constituye un supuesto de actuación de dotación a la luz de lo establecido en los art. 14 y 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en relación con la Disposición Transitoria 2ª de la misma Ley

2.5.4. Justificación de la legalidad de la nueva Zona de Dotación y sus Unidades Básicas

La presente Modificación propone la creación de una nueva Zona de Dotación, denominada Z-3 compuesta de 3 Unidades Básicas, en función de los diferentes usos y preexistencias, delimitadas gráficamente en los planos de ordenación.

Se opta por la creación de una nueva Zona en el suelo urbano consolidado para contar con un ámbito específico donde desarrollar la actuación de dotación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Normativa Urbanística General;

Artículo 12º. Zonas, Sectores y Áreas.

1.- Son los ámbitos espaciales sobre los que actúa la ordenación y que se denominan zonas, sectores o áreas, según hagan referencia a Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo No Urbanizable, respectivamente. Su delimitación es una determinación de carácter estructurante.

Están delimitadas en el Plano general número 5 y plano particular número 2.

2.- Cada uno de los referidos ámbitos espaciales, constituye una de las partes, con instrumento o normativa de ordenación diferenciado, que conforman la Unidad Integrada.

3.- Los sectores constituyen, además, una referencia para el cálculo de la densidad residencial

Dentro de este ámbito se crean 3 Unidades Básicas que serán la referencia para la regulación de los diferentes usos y determinaciones urbanísticas. Así mismo, y siguiendo la definición del artículo 10 de la Normativa, cada una de estas Unidades Básicas será el ámbito mínimo para la redacción de Estudios de Detalle:

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

Artículo 10º. Unidades Básicas.

EL SECRETARIO

1.- Son los ámbitos espaciales que reconoce y potencia la presente planificación como soportes de la ordenación urbanística históricamente estructurada, a la vez que como definidores de los espacios ya fijados para su destino primordial público o privado.

2.- Comportan el nivel de desagregación propio de las determinaciones de los Planes Parciales, y de las de este Plan Municipal en el Suelo Urbano, así como de los Planes Especiales que en desarrollo de éste se redacten, siendo, asimismo, ámbitos mínimos para la redacción de Estudios de Detalle.

3.- El Plan Municipal define y delimita las unidades básicas en todo el Suelo Urbano, en el plano general número 6 pudiendo ser modificadas mediante un plan especial. Los Planes Parciales incluirán entre sus determinaciones, la delimitación de las Unidades Básicas para la totalidad del sector sobre el que se redacten. Los Planes Especiales incluirán entre sus determinaciones, las modificaciones en cuanto a las Unidades Básicas delimitadas por este Plan Municipal. La delimitación de éstas es una determinación de carácter pormenorizado.

4.- Las Unidades Básicas pueden adoptar los siguientes tipos:

- Manzana, o agrupaciones de parcelas individuales, según el modelo tradicional de edificación compacta o con patio.

- Agrupaciones básicas de parcelas, en las que se incluyen otras agrupaciones de parcelas individuales, como son las correspondientes a la ordenación en edificación abierta, bloques aislados, etc.

- Parcelas singulares por su tamaño y forma de organización.

5.- Constituye uno de los ámbitos al que se refiere el uso pormenorizado.

Las tres unidades básicas son las que aparecen definidas en los planos correspondientes y descritas en la propuesta de ordenación.

2.5.5. Justificación de la regla de supresión de dotaciones (art. 29 NUG)

Como se ha señalado, la ordenación propuesta plantea un cambio en los usos previstos por el planeamiento vigente, que implica una reducción del espacio dotacional privado en favor de un nuevo uso de actividad económica.

Todos los usos dotacionales previstos en el ámbito están considerados por el Plan Municipal como dotaciones estructurantes, según se desprende del Plano 4 "Sistemas Generales de

espacios libres. Dotaciones de rango general". Por tanto, habrá de estarse a la regla de supresión del artículo 29 de la Normativa Urbanística General:

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

Artículo 29º. Dotaciones.

DOTACIONES ESTRUCTURANTES:

EL SECRETARIO

El uso dotacional puede referirse a un ámbito de unidad integrada, sector, zona o área constituyéndose entonces en uso global de ese ámbito.

Las de dominio público, ya obtenidas, pueden destinarse a los diferentes usos previstos para ellas en el artículo 27, c), justificándose la necesidad de ello en la correspondiente licencia. Ello sin perjuicio de que puedan establecerse usos específicamente auxiliares y necesarios del de la propia dotación. En este supuesto no se incluyen los espacios libres.

Las de dominio privado, ya existentes, también podrán destinarse a los diferentes usos previstos para ellas en el artículo 27, c), mediante la tramitación de una modificación del Plan Municipal. Ello sin perjuicio de que puedan establecerse usos específicamente auxiliares y necesarios del de la propia dotación.

Las nuevas dotaciones privadas pueden destinarse a los diferentes usos previstos para ellas en el artículo 27, c). Ello sin perjuicio de que puedan establecerse usos específicamente auxiliares y necesarios del de la propia dotación.

Para la supresión de una dotación de dominio público, se deberá tramitar una modificación de Plan Municipal y haber obtenido para el mismo dominio otra u otras que la compensen.

La misma regla de supresión se aplicará a las de dominio privado, si bien la dotación obtenida compensatoria lo será para el dominio público.

No se entenderá supresión el cese de la actividad en una dotación.

Todos los terrenos que en el Plan aparecen como nuevos equipamientos públicos se consideran, a efectos de lo dispuesto en el artículo 27 del D.F. 85/95, necesarios para la instalación y funcionamiento de servicios de prestación por la Administración Pública al servicio del sector en el que están incluidos, debiéndose ceder obligatoria y gratuitamente en favor del municipio.

(...).

Según la regla expuesta, Caja Navarra cederá al Ayuntamiento de Pamplona una parcela de 2.423,71 metros cuadrados, quien la recibirá gratuitamente para su incorporación a la red de dotaciones públicas del municipio. Además se ordenan 2.607 m2 adicionales con destino a dotación polivalente pública, incrementando así los 4.685 m2 contemplados en la ordenación vigente en la actualidad hasta alcanzar un total de 7.292 m2.

Así pues, y como resultado de la ordenación que se introduce por la presente Modificación, el uso dotacional público ocupará una superficie total de 9.716,42 m2 coincidente con una de las tres Unidades básicas.

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.

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

2.5.6. Justificación del nuevo uso propuesto

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

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

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

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

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

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

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

Por tanto, la edificabilidad media ponderada de la nueva UB-3 será la siguiente:

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

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.

APROBACIÓN PROVISIONAL

27 ABR 2011

EL SECRETARIO

Construcción (dotacional privado):	$15.833 \times 1 =$	15.833,00 m ²
Suelo libre privado	$(60\% \text{ s}/13.194) \times 0,20 =$	1.583,28 m ²
Total:		<u>17.416,28 m²</u>

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 una plusvalía en el patrimonio de Caja Navarra, no existe obligación de cesión.

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

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 resultados 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 la incompatibilidad antes descrita.

EL SECRETARIO

De conformidad con lo previsto en el art. 31.B).3 de la Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal, en las parcelas con uso exclusivo "Terciario" u "Oficinas" se ubicarán en la planta de sótano, una plaza de aparcamiento por cada 75 m² construidos salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia.

Se considera suficiente la dotación mínima de aparcamientos prevista en el precepto, habida cuenta de que la situación de la zona, perfectamente integrada en el espacio urbano, posibilita el acceso en transporte público y peatonal, tanto desde el centro de la ciudad como desde los barrios periféricos (Rochapea, Chantrea).

Así, e incluso suponiendo que en la parcela se materializara toda la edificabilidad en el uso de mayor intensidad (oficinas), la suficiencia del número de plazas de aparcamiento previstas viene dada por la propia actuación de dotación, y se aprecia al comprobar que dentro del municipio de Pamplona, según estudios realizados al efecto, únicamente alrededor de un 10-15% de los empleados en la actividad de oficinas acuden en su vehículo particular al trabajo, utilizando el resto el transporte público o en transporte colectivo propio de las empresas, o acudiendo a pie, o en vehículos sin motor.

No puede olvidarse tampoco que la Vuelta de Arantzadi está más cerca de las áreas residenciales de Pamplona, especialmente de Rochapea y Chantrea –por lo que existe menor distancia entre el domicilio y el lugar de trabajo, lo que hace más factible acudir a pie- y que además existen diversas pasarelas que permiten al peatón acceder al parque desde estos espacios residenciales, siendo este espacio uno de los nexos vertebradores e integradores de estos barrios con el centro de la ciudad. Su ubicación permite también el acceso a través de otros medios de transporte alternativos y no contaminantes.

Por otro lado, la diversificación de los usos pormenorizados establecidos y las características de los mismos, permiten suponer que los usuarios de los distintos edificios lo harán en fases horarias diferentes, lo que permite un mayor rendimiento en la utilización de cada plaza.

Por tanto, la utilización del vehículo privado no resulta sustancial, con lo que no se prevé una intensidad de ese uso que obligue a una previsión de aparcamientos superior a la exigida por el planeamiento, de una plaza de aparcamiento por cada 75 metros cuadrados construidos, que, de materializarse toda la edificabilidad, quedará establecida en 208 plazas.

VALOR COMPARACIÓN USO: TRASTERO

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Fecha información	nov-23	nov-23	nov-23	nov-23	nov-23	nov-23
Dirección	C/Joaquín Beunza,4	C/Padre Adoain, 299	C/Martínez Ubago, 1bctor	Alexander Flem	Av.Guipuzcoa, 20	C/ Santo Domingo, 5
Municipio	Pamplona	Pamplona	Pamplona	Pamplona	Pamplona	Pamplona
Calidad ubicación	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Calidad edificio	Media-alta	Media	Media	Media	Media	Media
Calidad inmueble	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Nivel respecto rasante	Bajo rasante	Bajo rasante	Bajo rasante	Bajo rasante	Bajo rasante	Bajo rasante
Superficie construida (con zc)	12,00	4,83	14,07	8,60	9,63	21,19
Precio (€)	11.875,00	4.750,00	13.300,00	9.452,50	9.215,00	18.050,00
Precio unitario (€/m2)	730,77	983,44	945,27	1.099,13	956,91	851,82
Coefficiente homogen.	1,05	0,90	1,00	0,95	0,95	1,15
Precio unit. homg. (€/m2)	767,31	885,09	945,27	1.044,17	909,06	979,59

Valor unitario homogeneizado medio (€/m2)

Valor total trastero (€)

921,75

11.060,99