

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: **000018788 Registro General Electrónico de Gobierno de Navarra**

Nº de registro: **2020/271825**

Tipo de registro: **Ent**

Fecha y hora de presentación: **03/04/2020 14:35**

Fecha y hora de registro: **03/04/2020 14:35**

Presentado por

Razón social: **CONCEJO DE SAGASETA**

Calle: **santa engracia 7**

Localidad: **SAGASETA**

Correo electrónico: **sagaseta2011@gmail.com**

*Ha solicitado respuesta telemática pero actualmente no tiene DEH; por tanto, no recibirá respuesta telemática hasta que la obtenga.

DNI/NIF: **P3165200A**

Código postal: **31486**

Provincia: **NAVARRA**

Teléfono: **619453784**

En nombre propio

En representación

Datos de la solicitud

Unidad de tramitación destino: **Gobierno de Navarra. DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL Y MEDIO AMBIENTE**

Resumen: **PERMUTA DE TERRENOS**

Observaciones: **Presento un informe de una permuta de terrenos entre el pueblo y 2 particulares.**

Documentos aportados

Solicitud de permuta de terreno.

Validez: **Original electrónico**

Fichero: **INFORME PERMUTA COMPLETO.pdf**

Hash SHA256: **ccbff09172bfef66c7c6035474e2515199f0a4b81216a223d228133f4d71a7f04**

Los datos recogidos en este documento fueron firmados digitalmente y enviados telemáticamente

De acuerdo con el art. 31.2.b de la Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, se informa a los interesados de la existencia de un fichero denominado Base de Datos del Registro de Documentos (creado por ORDEN FORAL 31/2000, de 13 de marzo, del Consejero de Presidencia, Justicia e Interior) en el que se recogen datos de carácter personal con la finalidad de tramitar las instancias y solicitudes ante los distintos órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. Los datos solicitados son obligatorios y deberán cumplimentarse de forma veraz y exacta, asumiendo en caso contrario las consecuencias previstas en la normativa vigente. Los interesados tienen la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición al responsable del fichero o tratamiento que es el Negociado de Información al Público y Registro cuya dirección es: Avenida de Carlos III nº 2 Bajo. 31002 PAMPLONA (Navarra), teléfono: 848 427194 y correo electrónico: registro.general.gobnav@cfnavarra.es.



CSV: **5B176FB483A2CEEB**

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua emana (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2020-04-03 14:35:38

VALORACIÓN TÉCNICA DE PARCELAS PARA PERMUTA EN EL CONCEJO DE SAGASETA (NAVARRA)



PROMOTOR: Concejo de Sagasetta

FORESNA - ZURGAIA

MARZO 2020

1.- PRESENTACIÓN

El Concejo de Sagaseta a través de sus representantes legales solicita al técnico de la Asociación Forestal de Navarra (Foresna-Zurgaia), Luis Olza Donazar, la realización de un documento en el cual se recoja la valoración técnica de diversas parcelas rústicas (agrupadas en dos zonas) para cumplir los requisitos de una posible permuta entre varias parcelas comunales y una parcela de un particular. El presente documento se efectúa para responder a dicha demanda.

Este informe se realiza tras la negativa por parte de Gobierno de Navarra a dicha permuta tras entender no se encuentra plenamente justificada por parte del Concejo. De esta forma se tiene un documento técnico objetivo que establece una nueva valoración detallada en base a criterios técnicos que justifica la permuta.

El objetivo principal del presente informe, es la valoración del suelo y del vuelo y las características técnicas de las parcelas implicadas en la posible permuta.

2.- ANTECEDENTES Y METODOLOGÍA

Dentro del expediente 774/SCO/19 el Concejo de Sagaseta solicitó al Gobierno de Navarra informe acerca de la permuta de las parcelas comunales 209, 210 y 226 más una cuantía económica por la parcela 214 particular.

Mediante contestación firmada el 27/01/2020 se contestó desde la Sección de Comunales a dicha petición, informando negativamente al entender no justificada la utilidad pública o social ni que la permuta fuese beneficiosa para el Concejo, con diferentes argumentos.

Entendiendo erróneos varios argumentos y que no se han valorado ni detallado suficientemente otros por parte del Concejo, se redacta el presente informe detallado valorando todo en su conjunto.

Tras identificar las superficies objeto de la permuta a través de sistemas de información geográfica, se procedió a realizar una visita de campo en la que se localizó por medio de sistemas de posicionamiento global (GPS) las parcelas y se realizó un estudio de su estado actual, mediante la toma de datos de las características de las mismas, del arbolado existente y la realización de fotografías.

Así, se ha desglosado de manera más detallada que catastro las parcelas objeto de permuta atendiendo a sus características, y se ha valorado el suelo y vuelo de las mismas para determinar un valor. La valoración del suelo sí que se ha realizado según valoración catastral estipulada en Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio determinada a las existencias reales del terreno, y se ha valorado el vuelo según precios de mercado.

Dentro de la nueva caracterización para hacer una valoración más real se han descrito los siguientes estratos:

Descripción genérica	Descripción detallada
Masa laricio tipo 1	Masa de pino laricio de Calidad de Estación II productiva de 80 años de edad
Masa laricio tipo 2	Masa de pino laricio de Calidad de Estación III no productiva de 50 años de edad
Masa mixta heterogénea tipo 3	Masa mixta de pino silvestre con quercíneas natural y con Fracción de Cabida Cubierta 90-100% existencias susceptibles de aprovechamiento
Masa mixta heterogénea tipo 4	Masa mixta de pino silvestre con quercíneas natural y con Fracción de Cabida Cubierta heterogénea y existencias no susceptibles de aprovechamiento. En desarrollo de colonización.
Cultivo	Tierra cultivable
Vial	Trocha de desembosque o vía de saca
Improductivo	Terreno improductivo
Pasto tipo 1	Pastizales de calidad sobre buen suelo con labores recientes de conservación
Pasto tipo 2	Pastizales de media-baja calidad sobre suelos poco fértiles

Así, a continuación, se muestra un detalle de las parcelas y sus características y posteriormente una valoración de las mismas y la justificación del interés por parte del Concejo en la permuta.

3.- UBICACIÓN, SUPERFICIE Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

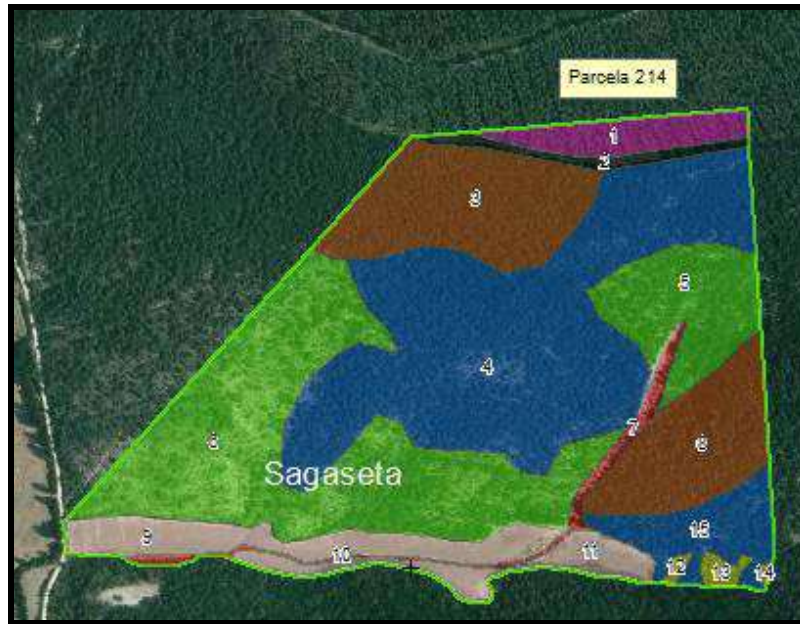
A partir de las parcelas catastrales solicitadas se obtuvieron las cédulas parcelarias correspondientes a cada parcela, las que han sido incluidas en el Anexo junto con los planos exactos de localización. La totalidad de las superficies objeto de estudio se encuentran cercanas en el Concejo de Sagaseta quedando su localización definida en el Anexo cartográfico. A continuación se muestra las características catastrales de cada una de las parcelas.

Parcela PARTICULAR polígono 9 parcela 214

A continuación se muestra la valoración catastral de la finca:

Polígono	Parcela	Subparcela	Superficie catastral (m ²)	Tipo de tierra	Clase	Valor unitario €/ha	Valor total (€)
9	214	A	20.929,78	Secano	3	18.653,85	39.042,10
		B	133.099,03	Forestal pastos	3	576,97	7.679,41
		C	50.367,80	Forestal pastos	1	1.803,04	9.081,52
		D	195,78	Secano	3	18.653,85	365,21
		E	13.576,38	Forestal pastos	3	576,97	783,32
		TOTAL	218.168,77				56.951,55

No obstante, dicha valoración es muy genérica, y para determinar el valor exacto se realizó una visita a campo, se tomaron los datos oportunos y se hizo una caracterización más exacta para una correcta valoración tal y como se determina a continuación. Así, se determinaron nuevos límites y se caracterizaron las zonas de la siguiente manera (plano 2):



ID PLANO	Sup (M2)	Descripción
1	6.833	Masa laricio tipo 1
2	3.139	Vial
3	22.102	Masa mixta heterogenea tipo 3
4	65.056	Masa mixta heterogenea tipo 4
5	15.010	Pasto tipo 2
6	54.230	Pasto tipo 2
7	2.952	Improductivo
8	16.057	Masa mixta heterogenea tipo 3
9	12.128	Cultivo
10	1.799	Improductivo
11	7.556	Cultivo
12	460	Pasto tipo 1
13	1.082	Pasto tipo 1
14	220	Pasto tipo 1
15	9.546	Masa mixta heterogenea tipo 4
TOTAL	218.169	

A partir de dicha caracterización y corroborado por datos tomados en campo, así como la documentación existente se valoró el suelo y el vuelo de la parcela de la siguiente manera:

ID PLANO	Sup (M ²)	Descripción	Tipo de tierra	Clase	Valor unitario €/ha suelo	Valoración suelo particular (€)	Existencias arbolado m3/ha	Existencias arbolado	Precio €/m3	Valoración vuelo particular (€)	Valor total suelo + vuelo (€)
1	6.833	Masa laricio tipo 1	Forestal pastos	1	1.803,04	1.232,04	164	112	25	2.801,59	4.033,64
2	3.139	Vial	Improductivo	0	60,00	18,84		0		0,00	18,84
3	22.102	Masa mixta heterogenea tipo 3	Forestal pastos	1	1.803,04	3.985,06	132	292	10	2.917,45	6.902,51
4	65.056	Masa mixta heterogenea tipo 4	Forestal pastos	2	1.081,82	7.037,84	54	351	8	2.810,40	9.848,23
5	15.010	Pasto tipo 2	Forestal pastos	3	576,97	866,05		0		0,00	866,05
6	54.230	Pasto tipo 2	Forestal pastos	3	576,97	3.128,93		0		0,00	3.128,93
7	2.952	Improductivo	Improductivo	0	60,00	17,71		0		0,00	17,71
8	16.057	Masa mixta heterogenea tipo 3	Forestal pastos	1	1.803,04	2.895,15	132	212	10	2.119,53	5.014,67
9	12.128	Cultivo	Secano	3	18.653,85	22.623,39		0		0,00	22.623,39
10	1.799	Improductivo	Improductivo	0	60,00	10,79		0		0,00	10,79
11	7.556	Cultivo	Secano	4	12.500,00	9.444,55		0		0,00	9.444,55
12	460	Pasto tipo 1	Forestal pastos	1	1.803,04	82,86		0		0,00	82,86
13	1.082	Pasto tipo 1	Forestal pastos	1	1.803,04	195,01		0		0,00	195,01
14	220	Pasto tipo 1	Forestal pastos	1	1.803,04	39,68		0		0,00	39,68
15	9.546	Masa mixta heterogenea tipo 4	Forestal pastos	3	576,97	550,77	54	52	8	412,39	963,16
TOTAL	218.169					52.128,67				11.061,36	63.190,03

Así, de la anterior tabla se extraen las siguientes conclusiones en lo referido a la caracterización:

- Aunque la valoración del suelo es inferior a la valoración catastral, las existencias del suelo hacen que en el conjunto de la parcela el valor sea superior.
- Dentro del pinar de laricio se tomaron datos de inventario y los mismos arrojaron datos de 382 pies /ha y 167 m³/ha. Así careciendo de fiabilidad estadística se entendieron válidos los datos contemplados en el Proyecto de Ordenación del Valle de Egües aprobado por Gobierno de Navarra y por ello en la valoración se tomó el dato de dicho proyecto con 164 m³/ha.
- Dicho pinar según Tablas de Producción de pino laricio en Navarra sería de Calidad de Estación II baja y por ello según el Plan Comarcal de Gobierno de Navarra, tipo productivo.
- Los productos existentes en dicho pinar son de tipo canter y sierra en gran medida y por ello se determinó un valor superior a los otros pinares.
- Dentro de la caracterización se estableció la trocha existente como vial y se le dio el valor de tipo de tierra improductivo. Asimismo, tanto el corrimiento existente, la regata que cruza el campo y una zona final que queda inutilizada también se caracterizan como improductivas.
- Pese a lo llamativo del corrimiento, el mismo no tiene problema en ser arreglado sin mayores problemas, y dejando la regata en medio de la finca, el resto de la superficie no presenta problemas para su cultivo. En la visita efectuada en febrero el mismo carecía de curso de agua
- Dentro de la valoración la tierra cultivable que queda cruzando la regata si se ha caracterizado como de peor calidad y dotado de una peor valoración debido a su pendiente y el encajonamiento del monte.
- La regata no ocupa más allá de 1-1,40 metros de anchura en ningún caso y en ningún caso 2 metros de altura tal y como se observa en las fotografías del anexo.
- La parcela no muestra una pendiente que impida su trabajo, existiendo en el Término Municipal parcelas con mayor pendiente que se cultivan.
- Se reduce considerablemente el valor de la zona 15 respecto a la valoración de catastro debido al suelo pobre del lugar.

Parcelas COMUNALES polígono 9 parcelas 209, 210 y 226

A continuación se muestra la valoración catastral de la finca:

Polígono	Parcela	Subparcela	Superficie catastral (m ²)	Tipo de tierra	Clase	Valor unitario €/ha	Valor parcial (€)	Superficie catastral (m ²)	Valor total (€)
9	209	A	5.850,45	Secano	3	18.653,85	10.913,34	6.739,51	10.964,64
		B	646,42	Forestal pastos	3	576,97	37,30		
		C	242,64	Forestal pastos	3	576,97	14,00		
	210	A	7.258,13	Secano	3	18.653,85	13.539,21	7.426,99	13.548,95
		B	168,86	Forestal pastos	3	576,97	9,74		
		226	A	39.836,43	Forestal pastos	1	1.803,04	7.182,67	39.836,43
	TOTAL							54.002,93	31.696,25

No obstante, dicha valoración es muy genérica, y para determinar el valor exacto se realizó una visita a campo, se tomaron los datos oportunos y se hizo una caracterización más exacta para una correcta valoración tal y como se determina a continuación. Así, se determinaron nuevos límites y se caracterizaron las zonas de la siguiente manera (planos 2 y 3):



ID PLANO	PARCELA	sup (M2)	Descripción
16	209	5.546	Cultivo
17	209	1.194	Improductivo
18	210	7.157	Cultivo
19	210	270	Improductivo
20	226	26.977	Masa laricio tipo 2
21	226	823	Vial
22	226	12.036	Masa laricio tipo 2
TOTAL		54.003	

A partir de dicha caracterización y corroborado por datos tomados en campo, así como la documentación existente se valoró el suelo y el vuelo de la parcela de la siguiente manera:

ID PLANO	PARCELA	Sup (M ²)	Descripción	Tipo de tierra	Clase	Valor unitario €/ha suelo	Valoración suelo comunal (€)	Existencias arbolado m3/ha	Existencias arbolado (m ³)	Precio €/m3	Valoración vuelo comunal (€)	Valor total suelo + vuelo (€)
16	209	5.546	Cultivo	Secano	3	18.653,85	10.344,55	0	0		0,00	10.344,55
17	209	1.194	Improductivo	Improductivo	0	60,00	7,16	0	0		0,00	7,16
18	210	7.157	Cultivo	Secano	3	18.653,85	13.350,34	0	0		0,00	13.350,34
19	210	270	Improductivo	Improductivo	0	60,00	1,62	0	0		0,00	1,62
20	226	26.977	Masa laricio tipo 2	Forestal pastos	2	1.081,82	2.918,39	46	124	15	1.861,39	4.779,78
21	226	823	Vial	Improductivo	0	60,00	4,94	0	0		0,00	4,94
22	226	12.036	Masa laricio tipo 2	Forestal pastos	2	1.081,82	1.302,12	46	55	15	830,51	2.132,63
TOTAL		54.003					27.929,12				2.691,90	30.621,02

Así, de la anterior tabla se extraen las siguientes conclusiones en lo referido a la caracterización:

- Aunque la valoración del suelo es inferior a la valoración catastral, las existencias del vuelo no hacen que en el conjunto de la parcela el valor sea superior.
- Dentro del pinar de laricio se tomaron datos de inventario y los mismos arrojaron datos de 350 pies /ha dentro de las zonas arboladas (existen numerosas calles a matarrasa) y 68 m³/ha. Así careciendo de fiabilidad estadística se entendieron válidos los datos contemplados en el Proyecto de Ordenación del Valle de Egües aprobado por Gobierno de Navarra y por ello en la valoración se tomó el dato de dicho proyecto con 46 m³/ha.
- Dicho pinar según Tablas de Producción de pino laricio en Navarra sería de Calidad de Estación III y por ello según el Plan Comarcal de Gobierno de Navarra, tipo no productivo donde la gestión de estas masas va encaminada a su sustitución.
- Los productos existentes en dicho pinar son de tipo apea en su mayoría y algo de canter, por ello se determinó un valor superior a los otros pinares.
- **Cabe destacar** la intensa corta realizada hace pocos años, que debido a la elevada intensidad nos encontremos con una masa descapitalizada, muy por debajo de las existencias que debería tener siguiente un itinerario silvícola adecuado. Dicha masa muestra una densidad que conlleva la no intervención hasta su corta final de aquí a 30-40 años en caso de esperar a su turno de corta o antes si se opta por su sustitución.
- Dentro de la caracterización se estableció la trocha existente como víal y se le dio el valor de tipo de tierra improductivo. Asimismo, las ezpuendas y zonas de márgenes taludes de pista de las parcelas 209 y 210 también se caracterizan como improductivas.

4.- PROPUESTA DE PERMUTA Y ANÁLISIS DE LA MISMA

Dentro de la propuesta de permuta del Concejo se contemplaba la permuta de las parcelas 209, 210 y 226 por la parcela 214 y una compensación económica debido a la diferencia de valoración existente. Según la valoración mostrada anteriormente quedaría de la siguiente manera:

PARCELA	Sup (M²)	Descripción	Valoración suelo comunal (€)	Valoración vuelo comunal (€)	Valor total suelo + vuelo (€)
209	5.546	Cultivo	10.344,55	0,00	10.344,55
	1.194	Improductivo	7,16	0,00	7,16
210	7.157	Cultivo	13.350,34	0,00	13.350,34
	270	Improductivo	1,62	0,00	1,62
226	26.977	Masa laricio tipo 2	2.918,39	1.861,39	4.779,78
	823	Vial	4,94	0,00	4,94
	12.036	Masa laricio tipo 2	1.302,12	830,51	2.132,63
SUBTOTAL COMUNAL	54.003		27.929,12	2.691,90	30.621,02
214	6.833	Masa laricio tipo 1	1.232,04	2.801,59	4.033,64
	3.139	Vial	18,84	0,00	18,84
	22.102	Masa mixta heterogenea tipo 3	3.985,06	2.917,45	6.902,51
	65.056	Masa mixta heterogenea tipo 4	7.037,84	2.810,40	9.848,23
	15.010	Pasto tipo 2	866,05	0,00	866,05
	54.230	Pasto tipo 2	3.128,93	0,00	3.128,93
	2.952	Improductivo	17,71	0,00	17,71
	16.057	Masa mixta heterogenea tipo 3	2.895,15	2.119,53	5.014,67
	12.128	Cultivo	22.623,39	0,00	22.623,39
	1.799	Improductivo	10,79	0,00	10,79
	7.556	Cultivo	9.444,55	0,00	9.444,55
	460	Pasto tipo 1	82,86	0,00	82,86
	1.082	Pasto tipo 1	195,01	0,00	195,01
	220	Pasto tipo 1	39,68	0,00	39,68
	9.546	Masa mixta heterogenea tipo 4	550,77	412,39	963,16
SUBTOTAL PARTICULAR	218.169		52.128,67	11.061,36	63.190,03
DIFERENCIA VALORACIÓN (€)				32.569,01	

Como punto importante cabe destacar que el particular está dispuesto a renunciar a la diferencia de 32.569,01 y percibir únicamente 15.746,41 euros como compensación, suponiendo una rebaja del 48,34%.

A su vez y valorando la permuta de terrenos por superficie, dicha propuesta arroja los siguientes valores:

Tipo de superficie	Superficie comunal m ²	Superficie particular m ²	Relación superficie en caso de permuta
Cultivo	12.702	19.684	1,55
Forestal arbolado	39.013	119.594	3,07
Pastos	-	71.002	Adquisición de nuevos usos
Improductivo	2.287	7.890	3,45
TOTAL	54.003	218.169	4,04

Como se observa en la anterior tabla en todos los casos el Concejo gana en tipos de terrenos con relaciones desde 1:1,55 en tierras de cultivo, hasta conseguir como media que por cada metro cuadrado que entrega el comunal recibe 4,04 metros cuadrados.

No obstante y existiendo un intercambio económico que se debe valorar se ha realizado la misma tabla según valores económicos, que muestran los siguientes datos:

Tipo de superficie	Valor comunal (€)	Valor particular (€)	Relación valor en caso de permuta
Cultivo	23.695	32.068	1,35
Forestal arbolado	6.912	26.762	3,87
Pastos		4.313	Adquisición de nuevos usos
Improductivo	14	47	3,45
Compra terreno	15.746		
TOTAL	46.367	63.190	1,36

Entendiendo como más ajustada a la realidad esta segunda tabla debido a la introducción del pago a realizar por el pago del Concejo y el valor real de los terrenos, se observa como los terrenos de cultivo bajan su relación por tratarse de peor calidad los terrenos de la parcela 214 y lo forestal sube debido a las existencias arboladas de la parcela 214. **Como conclusión, y pese a bajar considerablemente la media, la relación se mantiene en que por cada euro que permuta el Concejo, recibe 1,36, demostrando la ganancia del Concejo en la permuta.**

Por último y como análisis simple sin entrar en detalles de costes de mantenimiento, ingresos por cortas de madera en futuro, instalación de tubos de paso a fincas para igualar las condiciones de infraestructuras de las fincas,... se cree interesante comparar los escenarios con y sin permuta. Esta comparación es interesante ya que para el mantenimiento del arrendamiento pascícola de la parcela 212 que rodea la 214 en caso de no existir permuta (sin entrar a valorar si el arrendamiento valdría lo mismo o no debido al incremento cualitativo que supone la existencia de la 214 dentro del arrendamiento) el Concejo se vería obligado a la instalación de un cierre perimetral de la parcela 212 de 2.100 metros lineales. Esta obligación (tras consulta jurídica realizada) se deriva de que la obligación no es de cierre del terreno, sino de impedir que el ganado entre en otras parcelas; en consecuencia, si sale el ganado del terreno comunal, el titular del terreno de comunal está obligado a realizar todas las actuaciones para prevenir dicha entrada, entre las cuales, está la de cerrar el terreno. La obligación por tanto es del titular del terreno comunal donde padece el ganado, y subsidiariamente, del titular del ganado, respondiendo ambos de los daños que cause el ganado, si este entra en otras parcelas y produce daños.

Así los escenarios serían:

Escenario sin permuta	Descripción	Gastos comunal (€)	Gasto amortizado en 20 años (€). Anualidad correspondiente	Ingresos anuales (€)	Balance anual (€)
Gastos	2.100 ml cierre perímetro 212 con 214	17.850	892,5		
Ingreso	Arriendo pasto 3,98 hectareas parcela 226 y parcela 212 según actualidad			1.529	
	Pago pastos parcela 214		198		
	Pago anual diferencia terrenos cultivo		180		
	TOTAL	17.850	1.270,5	1.529,0	258,50

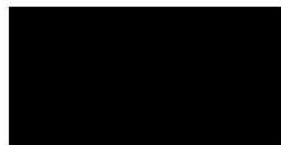
Escenario con permuta	Descripción	Gastos comunal (€)	Gasto amortizado en 20 años (€). Anualidad correspondiente	Ingresos anuales (€)	Balance anual (€)
Gastos	2.100 ml cierre perímetro 212 con 214	0	0		
	Compra parcela 214	15.746,41	787,32		
Ingreso	Arriendo pasto 3,98 hectareas parcela 226 según actualidad			0	
	Pago anual diferencia terrenos cultivo			0	
	Pastos comunal parcela 212 y 214 según precios actualidad			1.529	
	TOTAL	15.746,41	787,32	1.529	741,68

Así, de la anterior comparativa se deduce claramente como la compra del terreno de la 214 supone un coste menor que la instalación de un cierre, y es mucho más ventajoso para el Concejo dado que de esta manera tiene un mayor ingreso por el aprovechamiento pascícola que no por el aprovechamiento de las tierras de cultivo y el aprovechamiento pascícola de la parcela 226. A su vez la inversión de la compra del terreno incrementaría el patrimonio del Concejo y no sería una inversión en un cierre con una vida útil de 20-25 años.

5.- CONCLUSIONES

- La valoración de las fincas detallada demuestra el indudable beneficio del Concejo de cara a la gestión de su superficie comunal, y de ahí su utilidad pública.
- La finca es primordial para el buen manejo ganadero del comunal ya que su cierre imposibilitaría el uso de la zona ubicada más al norte por parte del ganado debido a la localización de los puntos de agua.
- La no permuta de las parcelas provocará la obligación de ejecución de un costoso cierre para poder adjudicar el aprovechamiento de la parcela 212 y en vez de destinar el dinero a la compra de terrenos se deberá destinar a la realización de inversiones en infraestructuras como cierres.
- La valoración económica realizada en el punto 4 demuestra la importante ganancia del Concejo a su vez en cuanto a superficie y el incremento de valor de su Patrimonio. Se produce un incremento de la superficie importante con una relación 1:4, un incremento según valor de los terrenos de 1:1,36 y un incremento de los ingresos anuales de 483 euros para el Concejo a parte del incremento de Patrimonio.

Pamplona, 23 de marzo de 2020



Fdo: Luis Olza Donazar

Ingeniero de Montes colegiado nº 5.473

OLZA
DONAZ
AR LUIS -

Firmado digitalmente por OLZA DONAZAR LUIS

Fecha: 2020.03.23

14:20:35 +01'00'



ANEXOS

1. ANEXO FOTOGRÁFICO

2. PLANOS Y CÉDULAS PARCELARIAS



1.- ANEXO FOTOGRAFICO

Polígono 9 parcela 214. PARTICULAR EN LA ACTUALIDAD



Regata que atraviesa la parcela 214 donde no existen dos metros de profundidad en ningún caso.



Pinar ID 1 plano de laricio Calidad de Estación 2 y trocha abierta catalogada como improductiva.



Masa heterogenea 3 (ID plano 3) y masa heterogenea 4 (ID plano 4) respectivamente.



Corrimiento catalogado como improductivo (ID plano 7) y masa heterogenea 4 (ID plano 4) respectivamente.



Masa heterognea 4 (ID plano 4) y masa heterognea 3 (ID plano 8) respectivamente.



Proyección del corrimiento sobre el campo y pastos tipo 1 respectivamente.



Campos de cultivo (ID 11 y 12 respectivamente). Id 11 se ha valorado con peor suelo debido a su calidad.



Infraestructuras 214. Abrevadero anexo al campo de cultivo (en zona comunal pero acceso adecuado desde finca) y tubo de entrada a finca.

Polígono 9 parcela 209. COMUNAL EN LA ACTUALIDAD



Campo con buenas características agronómicas en general pero sin entrada actual desde pista



Regata lindante que se desborda y arrastra el lateral de la parcela.

Polígono 9 parcela 210. COMUNAL EN LA ACTUALIDAD



Parcela con buenas características agronómicas pero con estrechamientos que dificultan el cultivo.



La tierra muestra presencia de piedras a tener en cuenta.



El desbordamiento de la regata en avenidas ordinarias generará daño en el margen al igual que en la 209.



La finca carece de entrada adecuada y muestra proyecciones desde barranco anexo.

Polígono 9 parcela 226. COMUNAL EN LA ACTUALIDAD



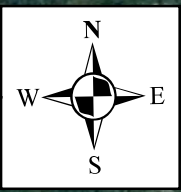
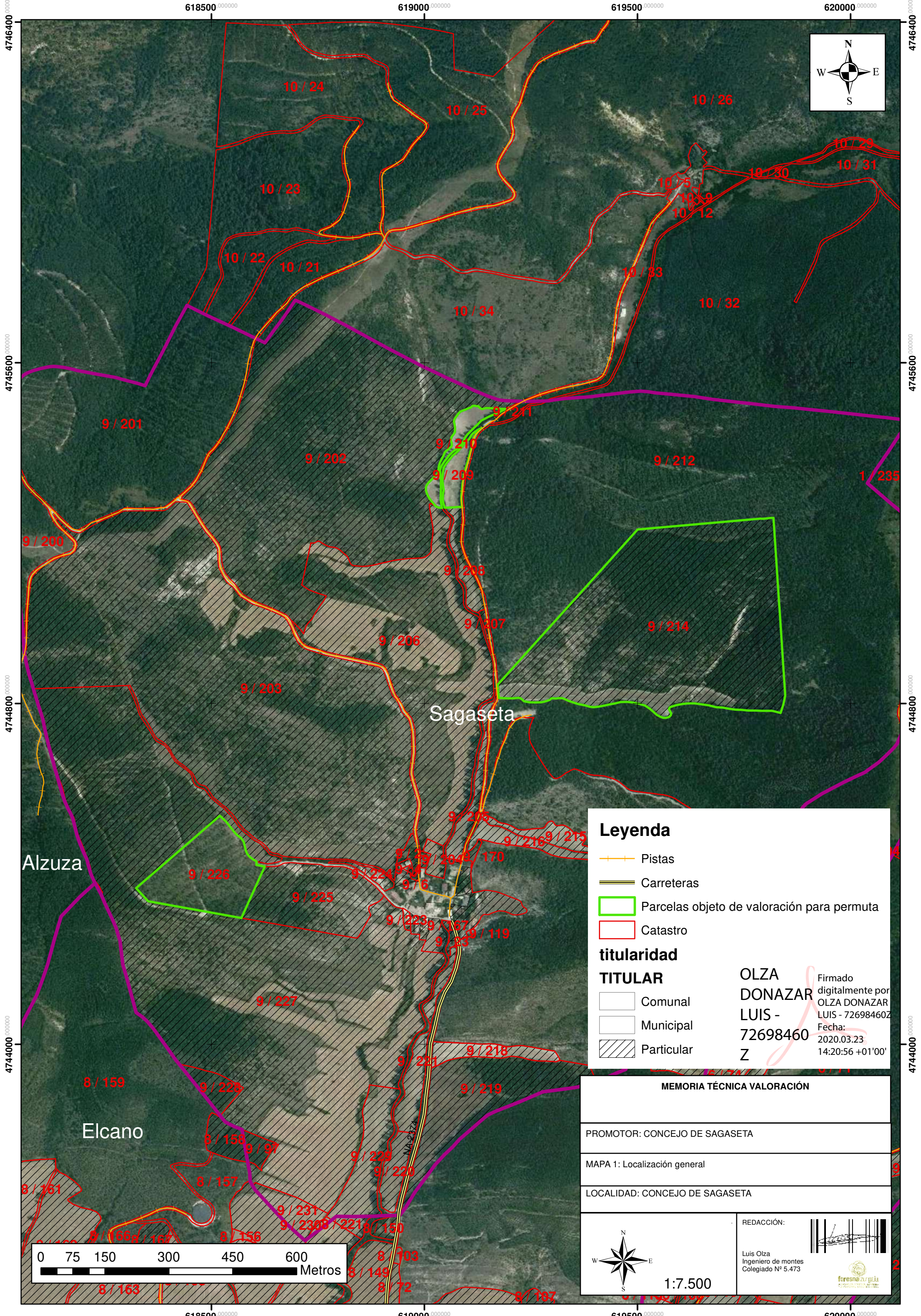
Pinar laricio tipo 2 (ID plano 20 y 22) descapitalizado y Calidad de Estación 3.



Pinar laricio tipo 2 (ID plano 20 y 22) y toma de edad mediante barrena



2.- PLANOS Y CÉDULAS PARCELARIAS



Leyenda

- Pistas
- Carreteras
- Parcelas objeto de valoración para permuta
- Catastro

titularidad

- TITULAR**
- Comunal
 - Municipal
 - Particular

OLZA DONAZAR LUIS - 72698460 Z

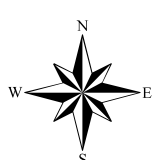
Firmado digitalmente por OLZA DONAZAR LUIS - 72698460Z
 Fecha: 2020.03.23 14:20:56 +01'00'

MEMORIA TÉCNICA VALORACIÓN

PROMOTOR: CONCEJO DE SAGASETA

MAPA 1: Localización general

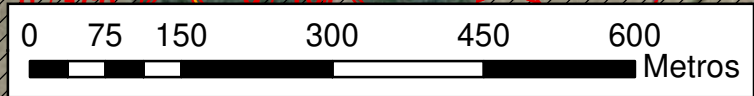
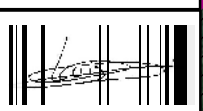
LOCALIDAD: CONCEJO DE SAGASETA



1:7.500

REDACCIÓN:

Luis Olza
 Ingeniero de montes
 Colegiado N° 5.473





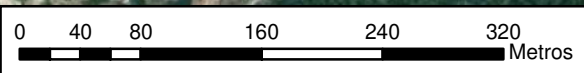
Parcela 210

Parcela 209

Parcela 214

Sagaseta

ID	sup (M2)	Descripción
1	6.833	Masa laricio tipo 1
2	3.139	Vial
3	22.102	Masa mixta heterogenea tipo 3
4	65.056	Masa mixta heterogenea tipo 4
5	15.010	Pasto tipo 2
6	54.230	Pasto tipo 2
7	2.952	Improductivo
8	16.057	Masa mixta heterogenea tipo 3
9	12.128	Cultivo
10	1.799	Improductivo
11	7.556	Cultivo
12	460	Pasto tipo 1
13	1.082	Pasto tipo 1
14	220	Pasto tipo 1
15	9.546	Masa mixta heterogenea tipo 4
16	5.546	Cultivo
17	1.194	Improductivo
18	7.157	Cultivo
19	270	Improductivo
20	26.977	Masa laricio tipo 2
21	823	Vial
22	12.036	Masa laricio tipo 2



Leyenda

Descríp	OLZA DONAZAR LUIS - 72698460Z
Cultivo	
Improductivo	
Masa laricio tipo 1	
Masa laricio tipo 2	
Masa mixta heterogenea tipo 3	
Masa mixta heterogenea tipo 4	
Pasto tipo 1	
Pasto tipo 2	
Vial	
Parcelas objeto de valoración para permuta	

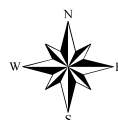
Firmado digitalmente por OLZA DONAZAR LUIS - 72698460Z Fecha: 2020.03.23 14:21:09 +01'00'

MEMORIA TÉCNICA VALORACIÓN

PROMOTOR: CONCEJO DE SAGASETA

MAPA 2: Localización detalle

LOCALIDAD: CONCEJO DE SAGASETA



1:5.000

REDACCIÓN:
Luis Olza
Ingeniero de montes



618500.000000

619000.000000

4744800.000000

4744800.000000



Parcela 226

Alzuza

Sagaseta

ID	sup (M2)	Descripción
1	6.833	Masa laricio tipo 1
2	3.139	Vial
3	22.102	Masa mixta heterogenea tipo 3
4	65.056	Masa mixta heterogenea tipo 4
5	15.010	Pasto tipo 2
6	54.230	Pasto tipo 2
7	2.952	Improductivo
8	16.057	Masa mixta heterogenea tipo 3
9	12.128	Cultivo
10	1.799	Improductivo
11	7.556	Cultivo
12	460	Pasto tipo 1
13	1.082	Pasto tipo 1
14	220	Pasto tipo 1
15	9.546	Masa mixta heterogenea tipo 4
16	5.546	Cultivo
17	1.194	Improductivo
18	7.157	Cultivo
19	270	Improductivo
20	26.977	Masa laricio tipo 2
21	823	Vial
22	12.036	Masa laricio tipo 2

Leyenda

OLZA DONAZAR LUIS - 72698460Z
 Firmado digitalmente por OLZA DONAZAR LUIS - 72698460Z
 Fecha: 2020.03.23 14:21:22 +01'00'

Descrip

- Cultivo
- Improductivo
- Masa laricio tipo 1
- Masa laricio tipo 2
- Masa mixta heterogenea tipo 3
- Masa mixta heterogenea tipo 4
- Pasto tipo 1
- Pasto tipo 2
- Vial
- Parcelas objeto de valoración para permuta

MEMORIA TÉCNICA VALORACIÓN

PROMOTOR: CONCEJO DE SAGASETA


MAPA 3: Localización detalle

LOCALIDAD: CONCEJO DE SAGASETA

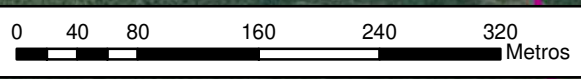
REDACCIÓN:



Luis Olza
Ingeniero de montes




1:5.000



618500.000000

619000.000000

4744000.000000

4744000.000000

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000001163926EQ

Municipio EGÜÉS Entidad SAGASETA

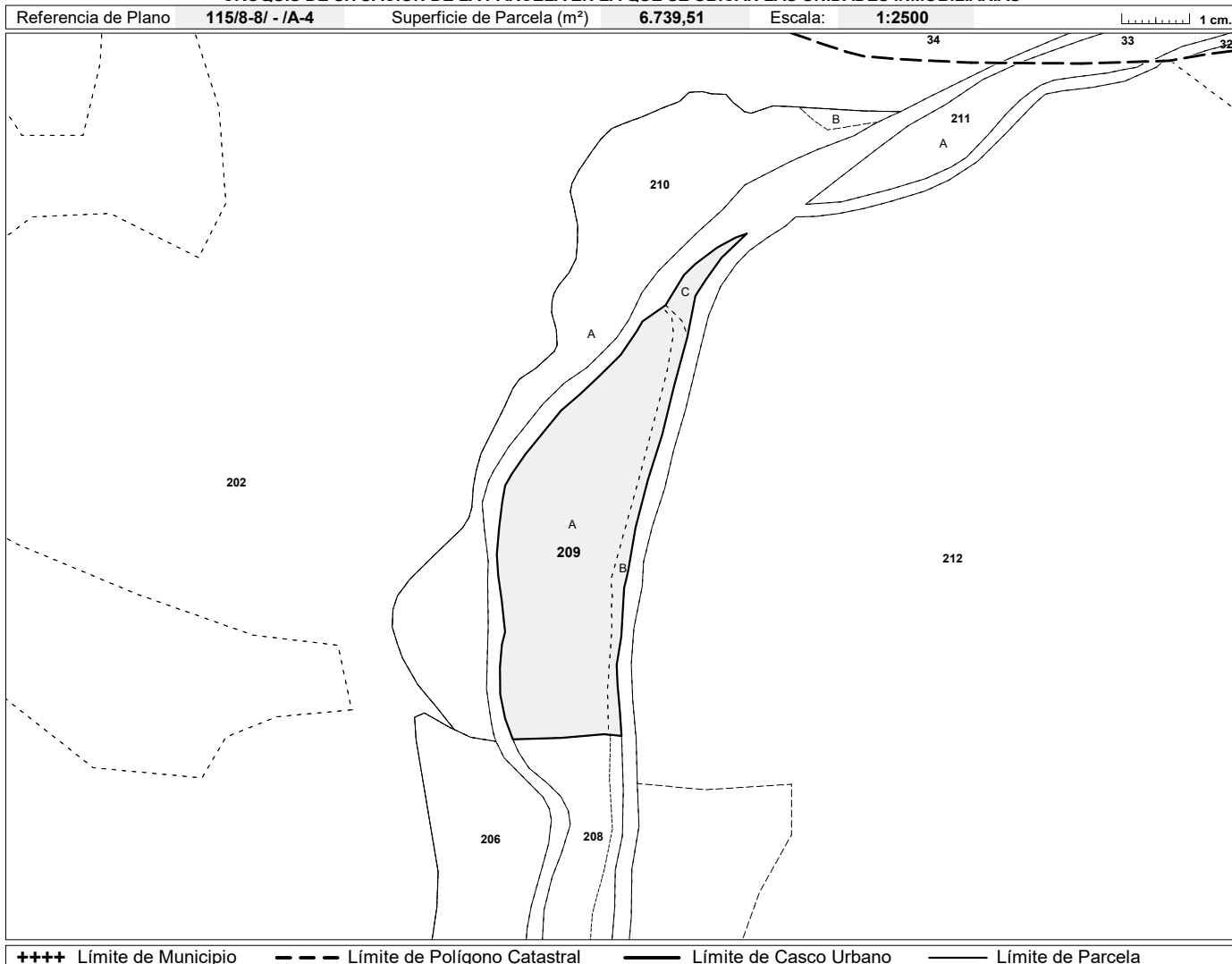
Expedida el 27 de febrero de 2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/AGECZRBET6

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
9 209 A	Sotozelaia	5.850,45		T. LABOR SECANO
9 209 B	Sotozelaia	646,42		PASTOS
9 209 C	Sotozelaia	242,64		PASTOS

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.

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.

HOJA DE VALORACIÓN DE SUELOS RÚSTICOS

Fecha de valoración 27 de febrero de 2020

Valoración de un suelo rústico situado en EGÜÉS, de acuerdo con el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio:

Datos del suelo rústico

Referencia catastral: **EGÜÉS, 9, 209**

Subparcela	Superficie (m ²)	Tipo de tierra	Clase
A	5.850,45	Secano	3
B	646,42	Forestal pastos	3
C	242,64	Forestal pastos	3

VALORACIÓN

Subparcela	Valor unitario (€/Ha)	Superficie (m ²)	Valor total (€)
A	18.653,85	5.850,45	10.913,34
B	576,97	646,42	37,30
C	576,97	242,64	14,00
VALOR TOTAL DEL SUELO RÚSTICO:			10.964,64 €

El valor resultante no será tenido en cuenta a efectos fiscales cuando el mismo sea inferior al declarado por los interesados o al valor de comprobación establecido mediante dictamen de peritos, estándose en tales casos al valor superior.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001163927RW

Municipio EGÜES Entidad SAGASETA

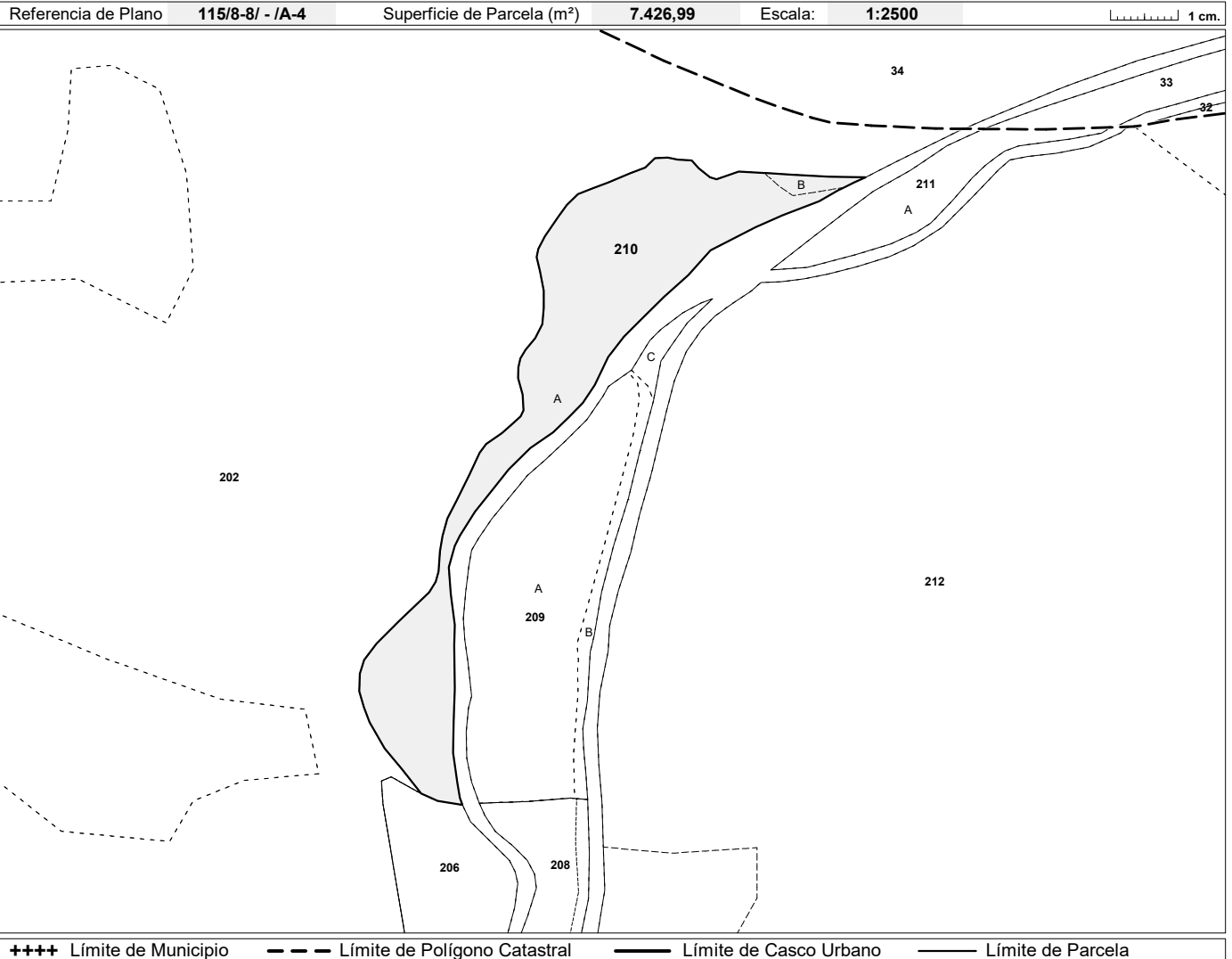
Expedida el 27 de febrero de 2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/J4Y45UHTIJ

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
9 210 A	Bordazar	7.258,13		T. LABOR SECANO
9 210 B	Bordazar	168,86		PASTOS

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.

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.

HOJA DE VALORACIÓN DE SUELOS RÚSTICOS

Fecha de valoración 27 de febrero de 2020

Valoración de un suelo rústico situado en EGÜÉS, de acuerdo con el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio:

Datos del suelo rústico

Referencia catastral: **EGÜÉS, 9, 210**

Subparcela	Superficie (m ²)	Tipo de tierra	Clase
A	7.258,13	Secano	3
B	168,86	Forestal pastos	3

VALORACIÓN

Subparcela	Valor unitario (€/Ha)	Superficie (m ²)	Valor total (€)
A	18.653,85	7.258,13	13.539,21
B	576,97	168,86	9,74
VALOR TOTAL DEL SUELO RÚSTICO:			13.548,95 €

El valor resultante no será tenido en cuenta a efectos fiscales cuando el mismo sea inferior al declarado por los interesados o al valor de comprobación establecido mediante dictamen de peritos, estándose en tales casos al valor superior.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 310000000001163941SP

Municipio EGÜÉS

Entidad SAGASETA


Expedida el 27 de febrero de 2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: I/U48LB2SV7T

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
9 226 A	Erbaluz	39.836,43		PINAR

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

Referencia de Plano 115/8-8/ - /C-3 Superficie de Parcela (m²) 39.836,43 Escala: 1:2500  1 cm.



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.

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.

HOJA DE VALORACIÓN DE SUELOS RÚSTICOS

Fecha de valoración 27 de febrero de 2020

Valoración de un suelo rústico situado en EGÜÉS, de acuerdo con el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio:

Datos del suelo rústico

Referencia catastral:	EGÜÉS, 9, 226
Superficie del suelo rústico:	39.836,43 m ²
Tipo de tierra (clasif. catastral):	Forestal pastos
Clase de tierra (clasif. catastral):	1

VALORACIÓN

Superficie de referencia:	39.836,43 m ²
Valor unitario por Ha:	
Total valor unitario:	1.803,04 €
VALOR TOTAL DEL SUELO RÚSTICO:	7.182,67 €

El valor resultante no será tenido en cuenta a efectos fiscales cuando el mismo sea inferior al declarado por los interesados o al valor de comprobación establecido mediante dictamen de peritos, estándose en tales casos al valor superior.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000001163931TE

Municipio EGÜÉS Entidad SAGASETA

Expedida el 27 de febrero de 2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

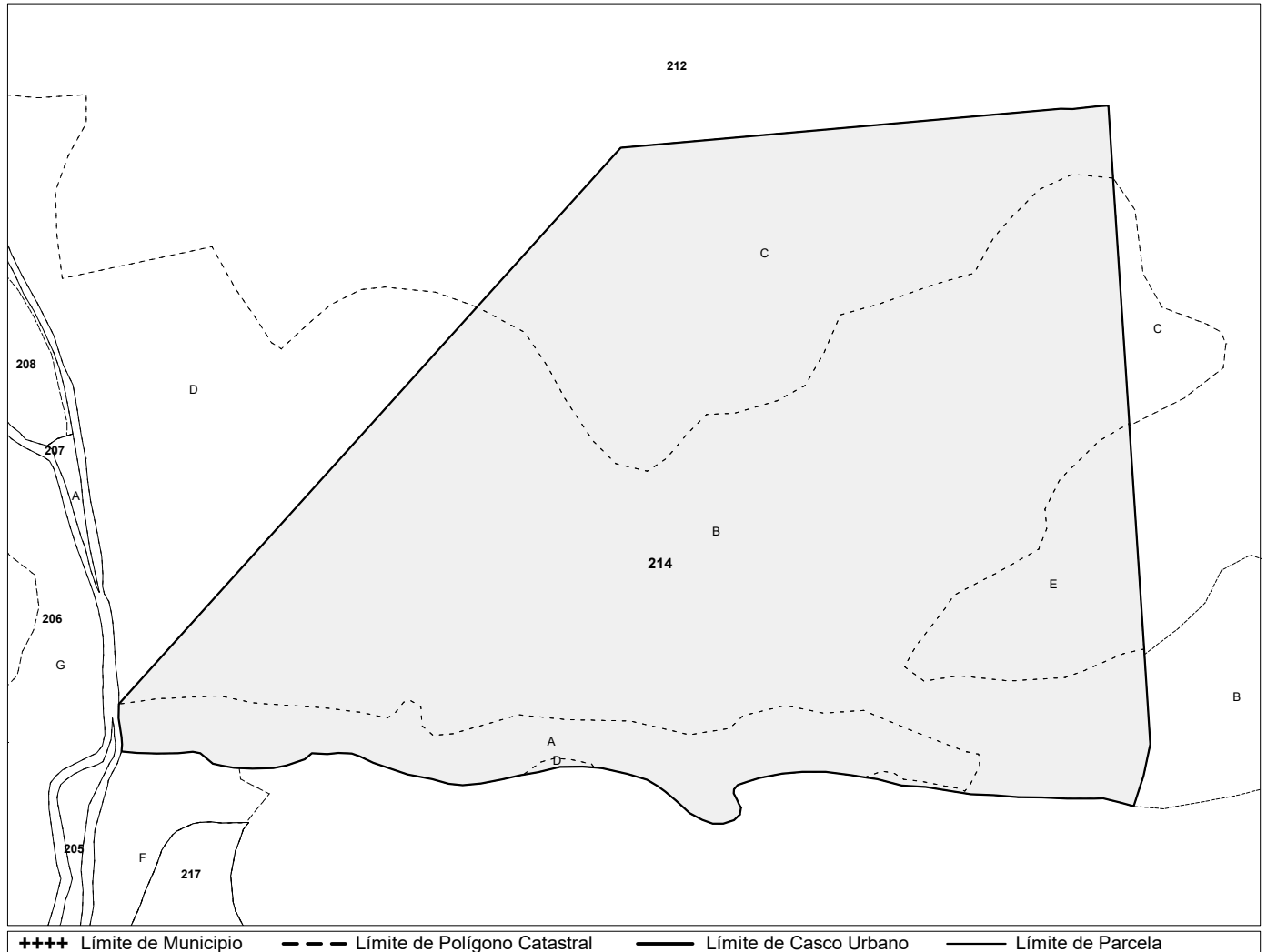
Código Seguridad: T/A7JWMJLJBM

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
9 214 A	Izpikudi	20.929,78		T. LABOR SECANO
9 214 B	Izpikudi	133.099,03		PASTOS Y ARBOLADC
9 214 C	Izpikudi	50.367,80		PINAR
9 214 D	Izpikudi	195,78		PINAR
9 214 E	Izpikudi	13.576,38		PINAR

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

Referencia de Plano 115/8-8/ -/B-5 Superficie de Parcela (m²) 218.168,77 Escala: 1:4500  1 cm.



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.

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.

HOJA DE VALORACIÓN DE SUELOS RÚSTICOS

Fecha de valoración 27 de febrero de 2020

Valoración de un suelo rústico situado en EGÜÉS, de acuerdo con el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio:

Datos del suelo rústico

Referencia catastral: **EGÜÉS, 9, 214**

Subparcela	Superficie (m ²)	Tipo de tierra	Clase
A	20.929,78	Secano	3
B	133.099,03	Forestal pastos	3
C	50.367,80	Forestal pastos	1
D	195,78	Secano	3
E	13.576,38	Forestal pastos	3

VALORACIÓN

Subparcela	Valor unitario (€/Ha)	Superficie (m ²)	Valor total (€)
A	18.653,85	20.929,78	39.042,10
B	576,97	133.099,03	7.679,41
C	1.803,04	50.367,80	9.081,52
D	18.653,85	195,78	365,21
E	576,97	13.576,38	783,32
VALOR TOTAL DEL SUELO RÚSTICO:			56.951,55 €

El valor resultante no será tenido en cuenta a efectos fiscales cuando el mismo sea inferior al declarado por los interesados o al valor de comprobación establecido mediante dictamen de peritos, estándose en tales casos al valor superior.