

Expte.: 774/SCO/19

DESAFECTACIÓN PARA PERMUTA INFORME PREVIO

Con fecha 6 de abril de 2020 tiene entrada en esta Sección de Comunales instancia del Concejo de Sagaseta para la aportación del informe “*Valoración técnica de parcelas para permuta en el concejo de Sagaseta (Navarra)*”, realizado por Foresna-Zurgaia, para consulta sobre desafectación de terrenos comunales para permuta con 2 particulares.

Dicha valoración viene a replantear la propuesta de permuta hecha el 2 de agosto de 2019 por este mismo Concejo, y rechazada por la Sección de Comunales, mediante el informe 89/SCO/20 fechado el 27 de enero de 2020. Este, no modifica los términos de la permuta planteada en un inicio, sino que aporta valoración técnica de vuelo del arbolado, así como valoración económica a favor de la realización de la permuta.

ANTECEDENTES

Con fecha de 2 de agosto de 2019, don Imanol Puñal Esain, como presidente del Concejo de Sagaseta, solicita a esta Sección de Comunales que “**se conceda el permiso correspondiente para realizar la permuta y compra que se detalla en el cuadro siguiente y para el que se cuenta con la conformidad de los propietarios privados y de la Asamblea concejil**”.

PARCELAS PRIVADAS	m2 pastos	m2 cultivo	TOTAL
Rincón del monte parcela 214	197.238,99	20.929,78	218.168,77
PARCELAS COMUNALES			
Arbaluz parcela 226	39.836,43	0	39.836,43
Muga de Elbeti tras el rio parc 210	0	7.426,99	7.426,99
Muga de Elbeti carretil parc 209	0	6.739,51	6.739,51
Total comunales	39.836,43	14.166,50	54.002,93

DIFERENCIA SUPERFICIE (M2)	157.402,56	6.763,28	164.165,84
-----------------------------------	-------------------	-----------------	-------------------

PARCELAS PRIVADAS	VALOR CATASTRAL
Rincón del monte 214	56.951,55
COMUNALES	
Arbaluz 226	7.182,67
Muga de Elbeti tras el rio 210	13.548,95
Muga de Elbeti carretil 209	10.964,64
Total comunales	31.696,26
DIFERENCIA VALOR	25.255,29 Euros

Sagaseta, 17 de junio de 2019

Imagen 1: Propuesta inicial de permuta

Como se puede observar, se propone una permuta en la cual el Concejo de Sagaseta aportaría las parcelas comunales 209 (6.739,51 m²), 210 (7.426,99 m²) y 226 (39.836,43 m²), y los propietarios particulares don Jesús Román y don Luis Miguel Esáin

Equiza aportarían la parcela 214 (218.168,77 m²), todas ellas del polígono 9 de Sagaseta, Valle de Egües, a fin de *“incrementar y agrupar el patrimonio comunal”*.

En respuesta a esta propuesta, se emite **informe (89/SCO/20)**, desde la Sección de Comunales a fecha de 27 de enero de 2020, diciendo que *“no se considera procedente la tramitación de la propuesta de desafectación para posterior permuta”*, alegando que *“no se justifica su utilidad pública o social, ni se demuestra que sea beneficiosa para el comunal”*.

Para llegar a esta conclusión, en el informe de la Sección de Comunales, se dan argumentos como *“no se ha valorado que en la parcela comunal 226 existe una plantación de pinos con un porte considerable”*, *“Tampoco se ha tenido en cuenta que las parcelas comunales 209 y 210 sean las únicas fincas de cultivo de que dispone el Concejo”*, *“la parcela particular 214 es de una calidad agrológica muy inferior a la de las parcelas comunales 209 y 210”* o *“ para llevarse a cabo la permuta, además de su interés público o social, debe ser beneficiosa para el comunal”*.

Como se menciona en el presente informe, y siendo causa de su reapertura, a fecha de 6 de abril de 2020, se aporta, para ser nuevamente valorada la permuta planteada, el informe **“Valoración técnica de parcelas para permuta en el concejo de Sagaseta (Navarra)”** realizado por Foresna-Zurgaia.

Mediante este informe, se pretende aportar *“documento técnico objetivo que establece una nueva valoración detallada en base a criterios técnicos que justifica la permuta”*, añadiendo que *“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”*. Aclara también que *“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”*.

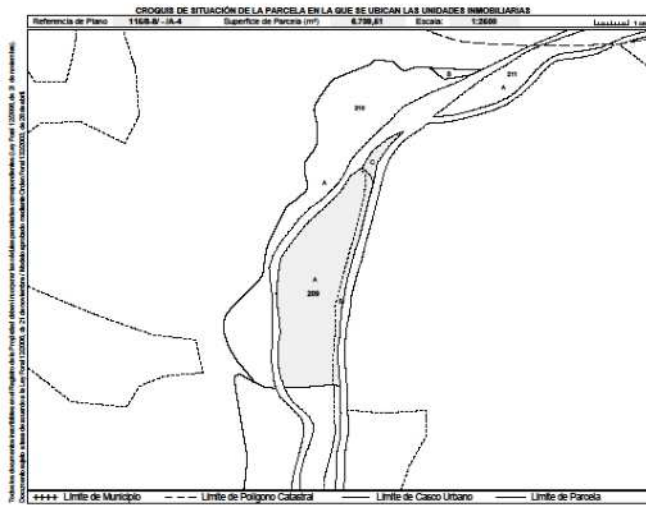
Para aclarar el procedimiento utilizado, dice, *“la valoración del suelo se ha realizado según valoración catastral estipulada en Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio determinada a las existencias reales del terreno, y se ha valorado el vuelo según precios de mercado”*.

Se propone la creación de diferentes recintos en base a las parcelas catastrales, aportando a estas, y los valores catastrales que estas tienen (según Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio), valores unitarios de vuelo de arbolado, en base a criterios técnicos y valores de mercado forestales.

A continuación, se hace una comparativa de los recintos originales de catastro y los planteados en el mencionado informe de Foresna-Zurgaia. Se modifican los recintos existentes y se proponen nuevos diciendo *“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”*, *“así, se ha desglosado de manera más detallada que catastro las parcelas objeto de permuta atendiendo a sus características”*,

Parcela 209 comunal

Gobierno de Navarra	Nafarroako Gobernua	HACIENDA NAVARRA	NAFARROAKO OGASUNA	
CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA				
Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble		3100900000116202EIQ	Cod. Seguridad: T10Y10U200GV H# 1/1	
Municipio	EGÜES	Cod. 86	Entidad SAGASETA	
Expedida el 4/11/2020 vía internet https://catastro.navarra.es				
CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS				
CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
9 209 A	Sofocazala	5.546,46		T. LABOR SECANO
9 209 B	Sofocazala	986,42		PASTOS
9 209 C	Sofocazala	342,84		PASTOS



Confirme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2005, de 21 de noviembre, de 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 Poligono, Parcela, Subparcela o Subparcelita y Unidad Urbana.

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



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	

Imagen 2: Cédula parcelaria y redistribución Foresna-Zurgaia parcela 209

Parcela 210 comunal



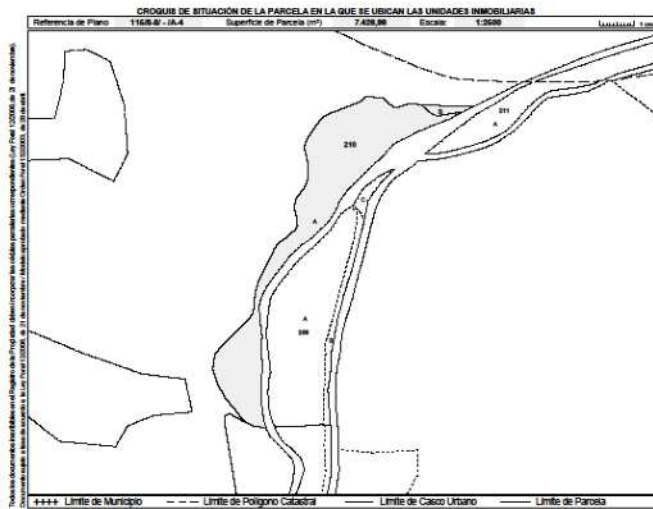

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble: 31000000001163327RW Cod. Seguridad: T3PRM7YLP4 Hoja: 1 / 1
 Municipio: EGDES Cod. BC: Entidad: SAGASETA

Expedida el 4/11/2020 via internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
9 210 A	Bordazar	7.385,13		T. LABOR SECANO
9 210 B	Bordazar	168,96		PASTOS



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, Subterrea o Subsuelo y Unidad Urbana.

Lur-Ondasaren eta Ondasaren gaineko Tributuak Zerbizua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
 Carlos III, 4 - 31002 PAMPLONA/RUÑA • Tfnoa/Tfno. 948 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • rijetem@navarra.es



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	

Imagen 3: Cédula parcelaria y redistribución Foresna-Zurgaia parcela 210

Parcela 226 comunal



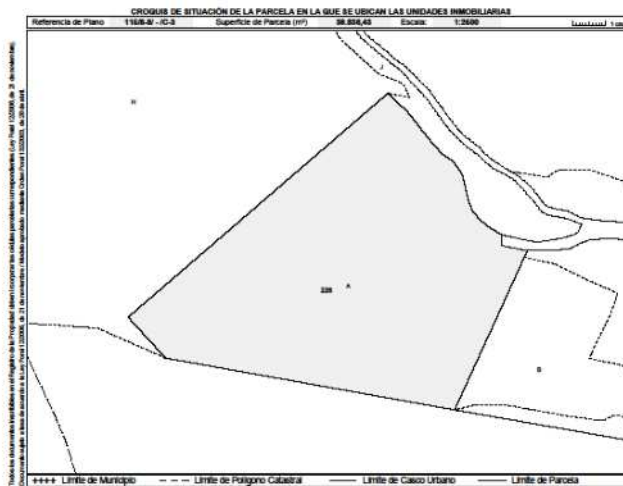

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bienes Inmuebles: 31000000001N2841SP Cód. Seguridad: 30L2318481 Hoja: 1/1
 Municipio: EGÜES Cód. IS: Entidad: SAGASETA

Expedido el 4/11/2020 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Comun	
3 226 A	Ertakoz	26.858,45		PRAR



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 13/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

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

Lur-Ondasunen eta Ondasaren gaineko Tributuak Zerbizua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
 Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRULUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • rieterr@navarra.es

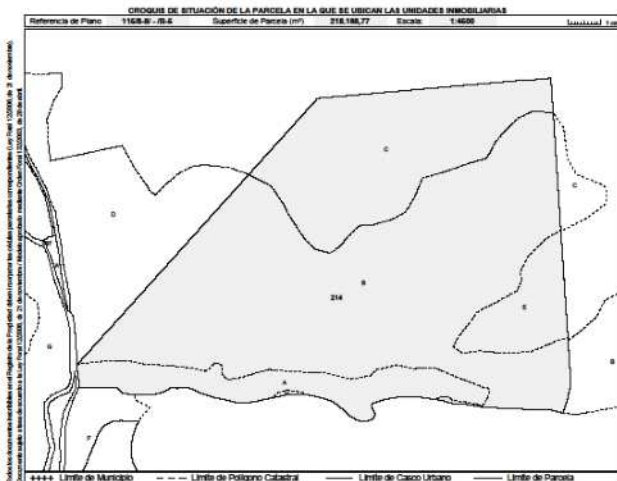


ID PLANO	PARCELA	sup (M2)	Descripción
16	209	5.546	Cultivo
17	209	1.194	Improductivo
18	210	7.157	Cultivo
19	210	270	Improductivo
20	226	26.977	Masa laricio tipo 2
21	226	823	Vial
22	226	12.036	Masa laricio tipo 2
TOTAL		54.003	

Imagen 4: Cédula parcelaria y redistribución Foresna-Zurgaia parcela 226

Parcela 214 particular

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)		DIRECCIÓN O PARAJE		SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común			
9	214	A	tp1tu01	35.809,79		T. LABOR SECANO
9	214	B	tp1tu02	133.099,00		PASTOS Y ARBOLADO
9	214	C	tp1tu03	60.367,80		PIÑAR
9	214	D	tp1tu04	194,79		PIÑAR
9	214	E	tp1tu05	13.679,38		PIÑAR



Confirme 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 reglamentariamente establecidos.

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

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuaren Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales
 Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 948 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • rigenti@navarra.es



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	



Imagen 5: Cédula parcelaria y redistribución Foresna-Zurgaia parcela 214

Una vez identificadas y replanteadas las superficies de los diferentes recintos, se hace una valoración económica, para la cual, a los valores de decreto presentes en catastro (valor de suelo), se les suma el valor de vuelo "según precio de mercado". Como resultado, se presentan las siguientes valoraciones económicas:

Parcelas comunales 209, 210 y 266

ID PLANO	PARCELA	Sup (M ²)	Descripción	Tipo de tierra	Clase	Valor unitario €/ha suelo	Valoración suelo comunal (€)	Existencias arbolado m ³ /ha	Existencias arbolado (m ³)	Precio €/m ³	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

Tabla 1: Valoración Parcelas Comunales Foresna-Zurbaia. Suelo + Vuelo

Parcela particular 214

ID PLANO	Sup (M ²)	Descripción	Tipo de tierra	Clase	Valor unitario €/ha suelo	Valoración suelo particular (€)	Existencias arbolado m ³ /ha	Existencias arbolado	Precio €/m ³	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

Tabla 2: Valoración Parcela Particular Foresna-Zurbaia. Suelo + Vuelo

Observando los nuevos recintos propuestos por Foresna-Zurbaia y la valoración del vuelo aportada, se constata que:

- En las parcelas comunales, tanto 209 como 210, se rebaja la superficie de labor seco 304,45 m² y 101,13 m² respectivamente, pasando esa superficie a denominarse improductiva. A estas superficies no se les atribuye más valor que el valor de suelo (Valor de Decreto).

- En la parcela comunal 226, se rebaja la masa forestal en 823 m², y se les aporta el valor de vuelo correspondiente.
- En la parcela particular 214, de las 5 subparcelas identificadas por el catastro, se plantean 15 recintos.
 - o Respecto a la tierra de cultivo presente en la parcela, se divide en dos recintos y se crea un área improductiva entre ellas y en parte del pasto forestal situado al norte de 1.800 m², disminuyendo así su superficie de tierra de labor en 1.245,78 m². A su vez, uno de los recintos propuestos se cataloga como clase 4, disminuyendo su valor de decreto. No se le atribuye valor de vuelo.
 - o Respecto a la superficie de pasto presente en la parcela, se identifican 5 recintos, y de tener una superficie total de 146.675,41 m², se le determina una superficie de pasto clase 1 de 1762 m² y 69240 m² de pasto clase 2, todos ellos sin vuelo, con un total de 71.002 m².
 - o En el caso de arbolado, se identifican 5 recintos, y pasa de tener 50.563,58 m², a tener 44.992 m² de pastos de clase 1, 65.056 m² de pasto clase 2 y 9.546 m² de pasto clase 3, todos ellos con vuelo, con una superficie total de 1198.594 m².

Respecto a las modificaciones propuestas para las parcelas comunales, en el informe de valoración de Foresna-Zurgai se hacen, entre otros, los siguientes comentarios:

- *“Aunque la valoración del suelo es inferior a la valoración catastral, las existencias del vuelo hacen que en el conjunto de la parcela el valor sea superior”.*
- *“la intensa corta realizada hace pocos años hace que nos encontremos con una masa descapitalizada”.*

En el caso de la parcela particular 214, se dice lo siguiente:

- *“Aunque la valoración del suelo es inferior a la valoración catastral, las existencias del vuelo hacen que en el conjunto de la parcela el valor sea superior”*
- *“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”*
- *“La parcela no muestra una pendiente que impida su trabajo, existiendo 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”*

Para concluir, el informe presenta la propuesta de permuta que viene a justificar. En ella, en base a los recintos nuevos propuestos y los valores catastrales, a los que se suman los valores de vuelo del arbolado, determinan una diferencia de valor de 32.569.01 € a favor de los particulares, aportando también la siguiente aclaración:

- “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 modo justificativo, se presenta la siguiente tabla en resumen de las variaciones hechas en la valoración de la permuta.

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

Tabla 3: Relación valores comunal y particular

Sumada a esta tabla, se hace la siguiente consideración:

“Por cada euro que permuta el Concejo, recibe 1,36, demostrando la ganancia del Concejo en la permuta”.

Para finalizar, y como última justificación a favor de la permuta propuesta, se describen los supuestos de gastos en los casos de “Escenario sin Permuta” y “Escenario con Permuta”, concluyendo con las posteriores tablas:

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

Tabla 4: Balance económico Sin Permuta

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

Tabla 5: Balance económico Con Permuta

Finaliza la justificación mediante las siguientes aportaciones:

“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”

“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”

Con fecha de **1 de diciembre de 2020**, se celebró en el Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, una **reunión** para la valoración de la nueva propuesta realizada por el Concejo de Sagaseta. En ella tomaron parte Imanol Puñal Esáin como presidente del Concejo de Sagaseta, Luis Esáin Equiza como propietario parcelas a permutar, y por la Sección de Comunales, Miren Esevenri Roda como Jefa de Sección y Aitor Pinillos Lanz como técnico responsable.

En esta reunión, el presidente expone el interés del concejo para llegar a un acuerdo, para unificar el terreno comunal y poder adjudicarlo en provecho ganadero. Dice que, al estar el terreno particular por medio, ha habido algún solicitante que se ha echado para atrás y solo se ha presentado un ganadero como beneficiario. También defiende la buena fe para llegar a un acuerdo y que sea beneficioso para el pueblo.

Por su parte, el propietario defiende el valor agrícola de la parcela 214 y la valoración que hace Foresna-Zurgaia sobre esta. Aclara que no es agrónomicamente mala, o por lo menos mucho peor que la parcela comunal. Expone también su buena fe para llegar a un acuerdo. Menciona la concentración parcelaria llevada a cabo en los años 2000 y que llegaron a acuerdo con buena voluntad entre los afectados. Sobre la permuta, parece no estar dispuesto a una rebaja económica más allá de la planteada en el informe.

Se concluye esta reunión acordando la valoración de un acuerdo en diferentes términos que quedan por definir.

Posteriormente, el día 14 de enero, el Presidente del Concejo de Sagaseta, comunica a la Sección de Comunales 3 supuestos que se plantean para llegar a un acuerdo.

Las propuestas son las siguientes:

1º- Plantear los términos iniciales de permuta

Parcelas polígono 9, Sagaseta	Valoración catastral (DF 39/2015)
Parcela Privada	
Rincon del monte 214	56.951,55 €
Parcelas Comunales	
Arbaluz 226	7.182,67 €
Muga de Elbeti tras el rio 210	13.548,95 €
Muga de Elbeti carretil 209	10.964,64 €
Total Comunal	31.696,26 €
Diferencia a favor del particular	25.255,29 €

Tabla 6: Propuesta 1. Semejante a propuesta inicial

2º- Mismo término iniciales de permuta, excluyendo la parcela comunal 210

Parcelas polígono 9, Sagaseta	Valoración catastral (DF 39/2015)
Parcela Privada	
Rincon del monte 214	56.951,55 €
Parcelas Comunales	
Arbaluz 226	7.182,67 €
Muga de Elbeti tras el rio 210	Excluida
Muga de Elbeti carretil 209	10.964,64 €
Total Comunal	18.147,31 €
Diferencia a favor del particular	38.804,24 €

Tabla 7: Propuesta inicial + excluir 210

3º- Excluir la parcela comunal 210 y catalogar parte de la subparcela 214 A como tierra labor secano de clase 4

Parcelas polígono 9, Sagaseta	Valoración catastral (DF 39/2015)
Parcela Privada	
Rincon del monte 214	50.511,62 €
Parcelas Comunales	
Arbaluz 226	7.182,67 €
Muga de Elbeti tras el rio 210	Excluida
Muga de Elbeti carretil 209	10.964,64 €
Total Comunal	18.147,31 €
Diferencia a favor del particular	32.364,31 €

Tabla 8: Propuesta inicial + excluir 210 + mitad subparcela A pasa a clase 4

Una vez expuesta la información que consta en el presente expediente, se procede con la correspondiente valoración técnica por la Sección de Comunales.

VALORACIÓN TÉCNICA

De conformidad con el artículo 140.3 de la Ley Foral 6/1990, la desafectación de terreno comunal para su posterior permuta requiere de su declaración de utilidad pública o social a favor del patrimonio comunal de la localidad.

En el supuesto que nos ocupa, y a pesar de que el informe de Foresna-Zurgaia plantea únicamente los argumentos que benefician al comunal, es evidente que el beneficio es recíproco para las partes, ya que el particular concentra sus propiedades y el comunal agrupa las suyas permitiendo en ambos casos un aprovechamiento más adecuado y óptimo de las superficies respectivas que intervienen en el negocio jurídico.

A su vez, se aclara que no son ciertas las afirmaciones en las que se indica que *“si sale el ganado del terreno comunal, el titular del terreno de comunal está obligado a realizar todas las actuaciones para prevenir dicha salida”*, en el caso de daños causados por el ganado que pascie en las parcelas comunales el responsable es el Concejo.

Por consiguiente, y dado el interés mutuo de las partes en realizar la permuta, ambas partes deben aportar igual valor económico a la misma.

La permuta planteada, **afecta a casi la totalidad de la tierra de cultivo del Concejo de Sagaseta**, terrenos de indudable valor, tanto por su ubicación como por su calidad agronómica.

El concejo de Sagaseta, situado en un entorno de transición entre la producción cerealista de la Cuenca de Pamplona y la producción principalmente ganadera y forestal de valles colindantes como Esteribar, Lizoáin o Erro, cuenta en su patrimonio comunal con un total de 126.09 Ha, de las cuales únicamente 2.01 Ha son tierras de cultivo. De estas, 1.42 Ha de tierra de labor corresponde a las parcelas 209 y 210 del polígono 9, superficie incluida en la propuesta de permuta del presente informe. Además, se tratan de parcelas de fondo de valle al norte del casco urbano, con acceso próximo desde la pista existente entre Sagaseta y Egulbati, hecho que les aporta importancia relevante respecto al patrimonio comunal y posibles usos futuros.

Respecto a pinares y arbolado diverso, el Concejo de Sagaseta ya posee alrededor del 70% y el 80% presente en todo el término respectivamente, por lo que no debiera tener especial interés en la adquisición de mayor superficie. Es necesario mencionar que la adquisición de la parcela 214, unificaría el monte en propiedad comunal, eliminando un enclave particular importante dentro de este.

La propiedad de superficie rústica variada en sus usos, aporta un valor indudable al patrimonio comunal de cualquier municipio. Esto, posibilita que en la actualidad como a futuro, el comunal pueda ser dirigido a diferentes usos para el bien de los vecinos. A su vez, posibilita que los ingresos económicos del concejo provengan de actividades y beneficiarios diversos.

Desde la Sección de Comunales, se valora que, Foresna-Zurgaia, como ente competente y reputado en la materia de valoración forestal, hace un informe exhaustivo y

acertado en esta materia. Es por ello que se toman por correctas las valoraciones de vuelo hechas en el informe **“Valoración técnica de parcelas para permuta en el concejo de Sagaseta (Navarra)”**.

Con fecha de 2 de diciembre de 2020, esta Sección realizó una toma de datos in situ en las parcelas objeto de este informe, recabando información con la cual se completan y justifican las aclaraciones de este informe.

Examinada toda la documentación catastral correspondiente, comprobada la información facilitada, y hecha las búsquedas e investigaciones documentales pertinentes, la Sección de Comunales concluye que **no se considera procedente la tramitación de la propuesta de desafectación para posterior permuta** en los términos planteados hasta la fecha del presente informe.

Las razones por las que esta Sección ha llegado a dicha conclusión son las siguientes, enumeradas y justificadas posteriormente. De la misma manera, se concluye el presente informe con la propuesta que esta Sección hace mediante la valoración técnica de las parcelas propuestas a permutar.

1ª- Sagaseta, al pertenecer al Valle de Egüés, y consecuentemente enclavado en la Comarca de Pamplona, hace que esté en cercanía, sino incluido, en núcleos urbanos, comerciales e industriales importantes a nivel Navarro. Este hecho hace que las **valoraciones catastrales** asignadas, se vean **influenciadas por factores variados y no únicamente por factores meramente agrícolas** que debiera tener según su situación geográfica, climática y edáfica.

Dada esta razón, el factor de superficie de parcelas es determinante. Es por ello que esta diferencia entre las parcelas comunales y la particular hace que los términos económicos de la permuta sean muy favorables al particular.

De esta manera, se comprueba que los valores de decreto asignados para cada uno de los usos que se le da a superficie rústica del Valle de Egüés, y en consecuencia las pertenecientes al término de Sagaseta, distan mucho de los valores asignados a valles colindantes con situaciones y localizaciones semejantes agrícolamente.

La permuta planteada se basa en los Valores de Decreto que determina por el Decreto Foral 39/2015, del 17 de junio de 2015. En todos los casos se muestra como el valor de referencia para el cálculo económico de la permuta propuesta.

Al estar dictaminada por estos valores, la diferencia de superficie para la tierra rústica de misma clase o semejante, hace que la diferencia económica sea mayor que si este mismo supuesto se planteara en otro valle o municipio situado en cercanía a Sagaseta.

Valores Decreto - €/Ha	Secano 1	Secano 2	Secano 3	Secano 4	Secano 5	Pastos 1	Pastos 2	Pastos 3
Valle de Egüés	25.000 €	20.000 €	18.654 €	12.500 €	271 €	1.803 €	1.081 €	577 €
Esteribar	6.010 €	4.220 €	2.430 €	661 €	271 €	1.600 €	900 €	432 €
Lizoáin	7.401 €	6.710 €	5.525 €	4.835 €	3.750 €	2.307 €	790 €	216 €
Aranguren	25.000 €	23.825 €	22.480 €	19.960 €	17.449 €	1.153 €	1.153 €	1.153 €
Ezkabarte	25.000 €	21.153 €	18.600 €	13.675 €	2.564 €	2.500 €	1.000 €	500 €
Juslapeña	24.781 €	22.334 €	19.886 €	17.440 €	12.235 €	1.153 €	822 €	1.080 €
Iza	25.000 €	21.317 €	14.922 €	11.240 €	7.560 €	1.600 €	1.081 €	576 €
Olza	25.000 €	22.360 €	18.640 €	13.815 €	8.771 €	1.600 €	1.081 €	288 €

Tabla 9: Comparativa Valores Decreto con otros valles

Como se puede comprobar, los valores de decreto para el Valle de Egüés distan mucho a los de valles colindantes, y se asemejan a otros municipios enclavados en la cuenca de Pamplona. Según donde se sitúe la parcela rústica en cuestión y como sea clasificada, puede tener una gran variación en su valor económico. Esto deja patente que no es el factor agrícola únicamente quien asigna el valor económico a las parcelas agrícolas.

A su vez, dentro del Valle de Egüés, la clasificación para tierra de labor, de manera general, se localizan en zonas concretas del Valle. Así, las clases 1 y 2, correspondientes a las parcelas mejor valoradas, se sitúan en las zonas bajas y llanas del valle, generalmente al sur de la localidad de Egüés y cercanas a la carretera NA-150. La clase 3, por lo general, son las parcelas de tierra de labor restantes existentes en todas las localidades del Valle de Egüés, exceptuando las situadas en Elía y Echálaz, que generalmente se catalogan como clase 4.

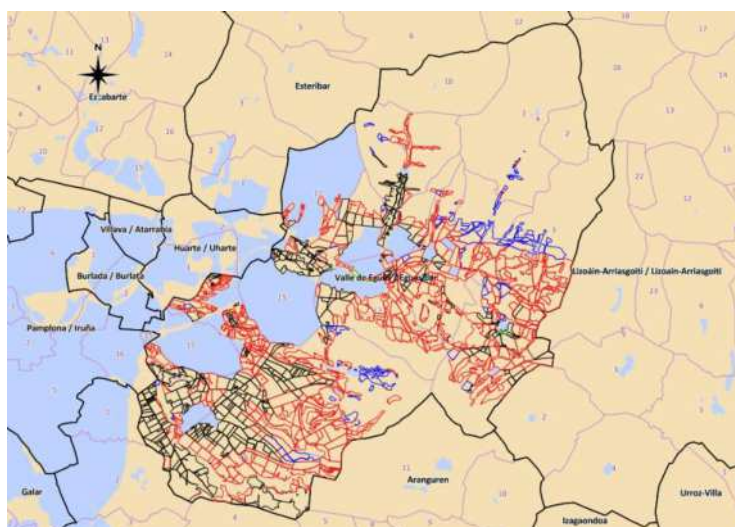


Imagen 6: Ident. tierra de cultivo Valles de Egüés (Clase 1: Verde, Clase 2: Negro, Clase 3 Rojo, Clase 4 Azul)

Es por ello que, esta Sección no ve que esta valoración registre la realidad agrícola. Como se ha mencionado antes, casi la totalidad de las parcelas presentes en el término de Sagaseta están identificadas con clase 3, cuando en Elía, en el valle contiguo, (muy semejante al de Sagaseta) y dentro del término municipal de Valle de Egüés, con una situación orográfica similar, casi la totalidad de las parcelas se clasifican como clase 4.

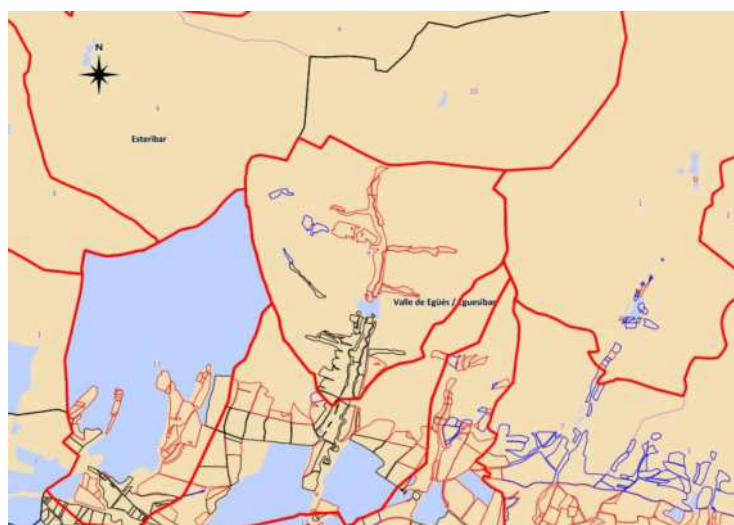


Imagen 7: Identificación tierra de cultivo Sagaseta (Clase 2: Negro, Clase 3 Rojo, Clase 4 Azul)

Al plantearse la permuta en términos de superficie en una relación de 1 a 1.55 en superficie de cultivo y 3.07 en superficie forestal (Datos extraído del informe de valoración de Foresna-Zurgaia), hace que la comparativa económica entre parcelas comunales y particular sea muy alta, de 25.255,29 €, exactamente (en base a datos catastrales únicamente). En el supuesto de tener una valoración catastral semejante, pero en valles adyacentes, como en los casos de Lizoáin-Arriasoiti y Esteribar, la diferencia económica entre comunales y particular quedaría en 10.010,49 € y 9.923,82 € respectivamente. Valga esta comparativa para dar un ejemplo de la influencia que tiene la mayor o menor valoración catastral cuando se le aplica el factor de superficie.

Supuesto Lizoain	Secano 2	Secano 3	Secano 4	Secano 5	Pastos 1	Pastos 2	Pastos 3	Total parcela
Particular 214	- €	11.671,87 €	- €	- €	11.624,33 €	- €	3.173,47 €	26.469,68 €
Comunal 210	- €	4.010,12 €	- €	- €	- €	- €	3,65 €	4.013,77 €
Comunal 209	- €	3.232,37 €	- €	- €	- €	- €	19,24 €	3.251,61 €
Comunal 226	- €	- €	- €	- €	9.193,81 €	- €	- €	9.193,81 €
Valores Decreto	6.700,00 €	5.525,00 €	4.835,00 €	3.750,00 €	2.307,89 €	790,00 €	216,36 €	

Supuesto Esteribar	Secano 2	Secano 3	Secano 4	Secano 5	Pastos 1	Pastos 2	Pastos 3	Total parcela
Particular 214	- €	5.133,51 €	- €	- €	8.058,85 €	- €	6.336,38 €	19.528,74 €
Comunal 210	- €	1.763,73 €	- €	- €	- €	- €	7,29 €	1.771,02 €
Comunal 209	- €	1.421,66 €	- €	- €	- €	- €	38,41 €	1.460,07 €
Comunal 226	- €	- €	- €	- €	6.373,83 €	- €	- €	6.373,83 €
Valores Decreto	4.220,00 €	2.430,00 €	-	-	1.600,00 €	900,00 €	432,00 €	

	Diferencia
Valle de Egúés	25.255,29 €
Lizoáin	10.010,49 €
Esteribar	9.923,82 €

Tabla 10: Supuestos otros valles

2ª- La clasificación catastral, tanto para las parcelas comunales 209 y 210, como para la subparcela A de la parcela 214 particular, constan en catastro como tierra de labor de clase 3. Dada esta circunstancia, y que la superficie particular es mayor, el balance económico vuelve a ser muy favorable al particular. A todas ellas se les atribuye un valor de 18.653,85 €/Ha (*Valoración de un suelo rústico situado en EGÚÉS, de acuerdo con el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio*), como clase 3 de tierra de labor secano.

Esta Sección ha constatado que **la calidad agronómica de las parcelas comunales es superior a la particular**. Por ello considera que la clasificación de catastro no refleja fielmente la realidad agronómica de las parcelas y ve necesario plasmar esta evidente diferenciación para que sea básica para el devenir del presente informe.

Mediante visitas a campo y análisis documental, se confirma la importante heterogeneidad de la parcela particular, identificando en ella recintos diferenciados debido a elementos físicos que segregan la parcela. Se valora que ninguno de los recintos resultantes puede ser asemejado y valorado agronómicamente al mismo nivel que las parcelas comunales 209 y 210. La morfología de estas, pese a no ser excepcional, presenta características más homogéneas, interesantes para el cultivo cerealista. A su vez, las parcelas comunales presentan exposición sur, principalmente llanas y adyacentes a un curso de agua estacional.

Por todo ello, se hace la posterior descripción de estas parcelas de “tierra de labor secano” presentes en esta permuta, para hacer patente las mencionadas diferencias. Se

tiene como base las superficies adjudicadas para cada parcela en el informe de Foresna-Zurgaia.

Parcelas comunales

Las parcelas comunales de cultivo, pese a no ser de una calidad excepcional, son parcelas de fondo de valle, con orientación sur, de suelo profundo y contiguas a la regata que hace de eje central para valle en el que se sitúa Sagaseta. Son parcelas no excesivamente estrechas (cabe mencionar una estrechez existente anteriormente en la parcela 210, que fue solventada por el Concejo tirando parte del cerro contiguo). Estas dos parcelas presentan gran similitud, ya que son superficies adyacentes, únicamente separadas por la regata antes mencionada.

-Parcela 9-209 – Sotozelaia

Datos de catastro:

A- Parcela de secano clase 3 →	5.850,45 m ²
B- Forestal pastos clase 3 →	646,42 m ²
C- Forestal pastos clase 3 →	242,64 m ²

Valoración Foresna-Zurgaia:

A- Cultivo Secano clase 3 →	5.546 m ²
B- Improductivo →	1.194 m ²



Imagen 8: Parcela 209 vista desde norte



Imagen 9: Parcela 209 vista desde sur

La parcela 209 presenta amplitud y homogeneidad en su forma. A su vez, se sitúa en el lado sureste de la regata y encajonada entre esta y la pista dirección Egulbati. No tiene acceso propio desde la pista.

Foresna-Zurgaia declara como improductiva la superficie de pastos, además de reducir la superficie de la tierra de labor.

-Parcela 9-210 – Bordazar

Datos de catastro:

A- Parcela de secano clase 3 →	7.258,13 m ²
B- Forestal pastos clase 3 →	168,86 m ²

Valoración Foresna-Zurgaia:

A- Cultivo Secano clase 3 →	7.157 m ²
B- Improductivo →	270 m ²



Imagen 10: Parcela 210 vista norte



Imagen 11: Parcela 210 vista norte + cerramiento punto de agua

La 210 presenta una forma más alargada e irregular, con una importante estrechez (ampliada recientemente) Se sitúa en la parte noreste de la regata. Se ha instalado doble cerramiento, el primero para par acceso al punto de agua presente en la parcela desde los pastos situados al norte, y el segundo delimitando la zona de cultivo respecto a este paso.

También en este caso, Foresna-Zurgaia declara como improductivos los pastos que constan en catastro, disminuyendo la superficie y, consecuentemente, su valor.

Parcela particular – Subparcela “tierra de labor”

-Parcela 9-214 A – Izpikudi

Datos de castro:

A- Parcela de secano tipo 3 →	20.929,78 m ²
C- Parcela de secano tipo 3 →	195,78 m ²

Valoración Foresna-Zurgaia:

A- Cultivo Secano clase 3 →	12.128 m ²
B- Improductivo →	1.799 m
C- Cultivo Secano clase 4 →	7.556 m ²



Imagen 12: Parcela 214 vista oeste, acceso



Imagen 13: Parcela 214 vista oeste

La subparcela en cuestión corresponde a la zona baja de un barranco lateral, perpendicularmente hacia el oeste respecto al barranco principal donde se sitúa Sagaseta. Se trata de una parcela con forma alargada, de unos 600 m de longitud y 35 m de anchura aproximadamente. Presenta una pendiente importante longitudinalmente, así como lateralmente en varios puntos de la parcela. Dado su enclave entre dos laderas, y la presencia de arbolado importante en la sur, se trata de una parcela considerablemente sombría.



Imagen 14: Parcela 214, vista oeste, parte alta, desprendimiento



Imagen 15: Parcela 214 vista oeste, zona media, surco

Presenta una forma heterogénea, dado su enclave de fondo de barranco. A su vez, presenta elementos físicos de importancia que obligan a la segregación de la superficie agrícola, como son el desprendimiento de tierras situado en la zona oeste de la parcela y la zanja o regata que cruza longitudinalmente casi la totalidad de esta, que se pueden observar en las imágenes posteriores.

Como se puede observar, el desprendimiento de tierras presente es considerablemente importante. Afecta a una superficie aproximada de 1.100 m², abarcando toda la anchura de la parcela. En la parte alta de este, se puede observar una acumulación de alrededor de un metro de altura, que va disminuyendo hasta su parte baja. Se aprecian bloques de grandes dimensiones, así como gran cantidad de piedra entre 10 y 30 cm. Este desprendimiento divide de facto la parcela.



Imagen 16: Parcela 214, detalle desprendimiento



Imagen 17: Parcela 214, detalle desprendimiento 2



Imagen 18: Parcela 214, desprendimiento vista sur

En el caso de la zanja, se observa una dimensión variable a lo largo de la parcela, que desde los 50 cm de ancho 40 cm de profundidad aproximadamente a su inicio, llega a alcanzar 1,5 m de anchura y de profundidad en la zona media de la parcela. Este elemento, pese a que en su parte inicial sea de menores dimensiones, divide, de nuevo, de facto la parcela, complicando y algunas zonas, imposibilitando el acceso para llevar a cabo labores agrícolas.

En su informe mencionado anteriormente, Foresna-Zurgaia plantea una partición clara de la tierra de labor de esta parcela en dos segmentos bien diferenciados, mediante la regata existente en la zona central, y adjudicándole una peor calidad al recinto delimitado por la regata ,diciendo, *“tanto el corrimiento existente, la regata que cruza el campo y una zona final que queda inutilizada también se caracterizan como improductivas”, “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”*



Imagen 19: Parcela 214, detalle surco zona baja- media



Imagen 21: Parcela 214, detalle surco zona media



Imagen 20: Parcela 214, detalle desprendimiento zona media

Posteriormente se exponen diferentes argumentos para remarcar la diferencia en la calidad agronómica que las parcelas comunales presentan frente a la parcela particular.

Se constata que, durante los últimos años, la actividad agrícola en esta parcela ha ido cambiando de cultivo de cereal a aprovechamiento ganadero, lo que denota el poco interés de mantener la producción cerealista en esta superficie, comparándola siempre con la actividad que se lleva a cabo en las parcelas comunales, así como en las colindantes a ellas, pertenecientes a los mismos propietarios que esta parcela 214.

Las declaraciones PAC, consultadas por esta Sección, demuestran que la de 2015 fue la última campaña donde fue declarada la totalidad de la parcela como cultivo de cereal. Posteriormente, se declaró únicamente 0,54 Ha, correspondientes a la zona baja de la parcela, en barbecho en 2016 y de trigo en 2017. Posteriormente, es un ganadero quien declara la totalidad de la parcela 214, tanto de los pastos como de la tierra de cultivo, sembrando alfalfa desde 2018 hasta el día de hoy.

Desde el año 2014 se observa la presencia de la zanja longitudinal en la parcela, cuando anteriormente se trabajaba la parcela entera y este surco era eliminado mediante las labores anuales. A raíz del desprendimiento, sucedido antes del año 2017, se deja de cultivar casi la totalidad de la parcela, haciéndolo únicamente el tercio de la parcela situada más al oeste, como se ha mencionado en el párrafo anterior. Posteriormente, se hace una siembra de alfalfa, y en 2020, se hace un cerramiento para ganado en la zona baja de la parcela (la parte más interesante para el culto de cereal).

Estas dos observaciones denotan que después de que sucediera el desprendimiento de tierras mencionado, el uso agrícola de la subparcela se limitó a 0,54 Ha de cereal, pero que en poco tiempo se pasa a darle un aprovechamiento ganadero, en conjunto con el pasto adyacente. Mientras, el aprovechamiento cerealista ha continuado en las parcelas comunales y adyacentes.

Como aporte a la argumentación de la diferencia de calidad agronómica entre las parcelas comunales y la subparcela particular, se hace un estudio de potencial agronómico mediante índices de vegetación. En este, se comparan las parcelas comunales con el recinto inferior de la parcela particular, ya que es el único recinto que presenta cultivo de cereal en los últimos años, y a su vez, es parte del recinto que Foresna-Zurgaia mantiene en clase 3, asemejándola a las comunales.

El potencial agronómico de los terrenos de cultivo de secano propuestos en la permuta se estima mediante el Índice de Vegetación (NDVI) recogido en la “Serie de imágenes Sentinel-2 de Índices de Vegetación (NDVI)”¹ para un periodo de 5 años (centrado en el año 2017 por la puesta en producción de la parcela 214-A) y durante los meses de mayor desarrollo vegetativo (abril o mayo). Esta metodología es de uso habitual por Tracasa para la valoración de potenciales vegetativos solicitada por diferentes administraciones.

Las subparcelas del tipo “T. Labor secano” se evalúan individualmente como en conjunto con los terrenos clasificados en la misma categoría del Municipio.

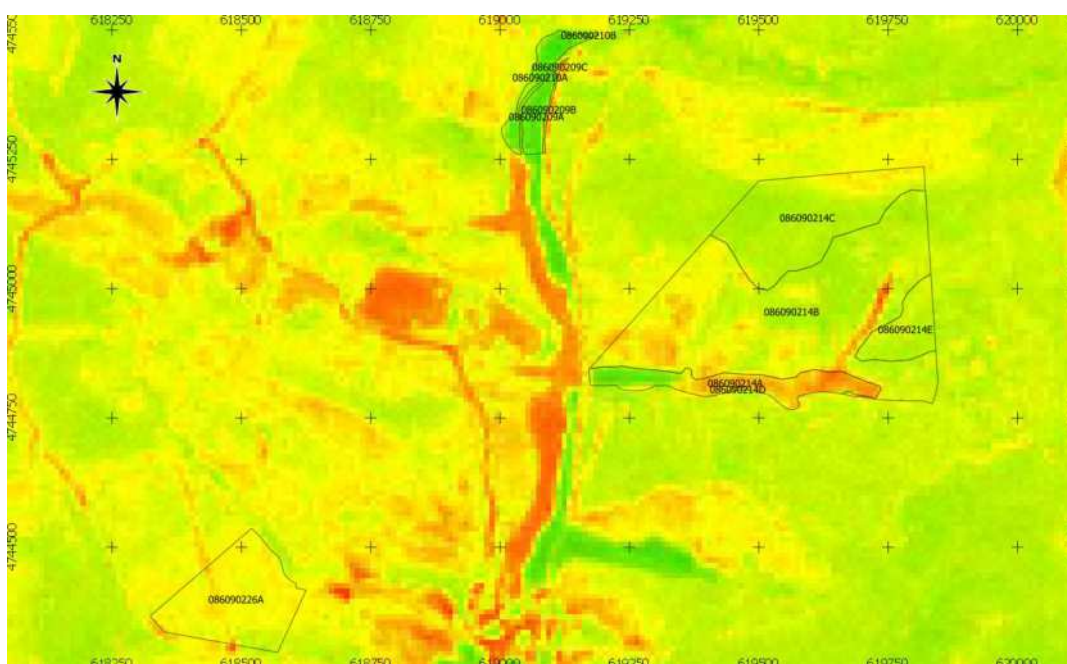


Imagen 22: EPSG: 25830 - ETRS89 / UTM zona 30N. NDVI_20170419 y subparcelas catastrales afectadas

El estudio de las subparcelas comunales de secano (parcelas 209 y 210 del polígono 9), muestra unos índices de vegetación (NDVI) elevados y sólidos ($\bar{x} \sim +0,8$ y $\sigma \sim \pm 0,05$)² mientras que el índice NDVI de la parcela 214-A del polígono 9 es bajo y poco consistente ($\bar{x} \sim +0,5$ y $\sigma \sim \pm 0,18$). El estudio de la parcela 214-A dividido en 3 recintos de Este a Oeste (inferior, intermedio y superior) mejora la clasificación del primero ($\bar{x} \sim +0,73$ y $\sigma \sim \pm 0,10$) y empeora el índice de los dos restantes ($\bar{x} \sim +0,35$ y $\sigma \sim \pm 0,05$).

¹ https://filescartografia.navarra.es/3_ORTOFOTOGRAFIA/3_00_SATELITES/

² Variación del índice NDVI entre +1 (verde, vegetación vigorosa) a -1 (rojo, actividad nula).

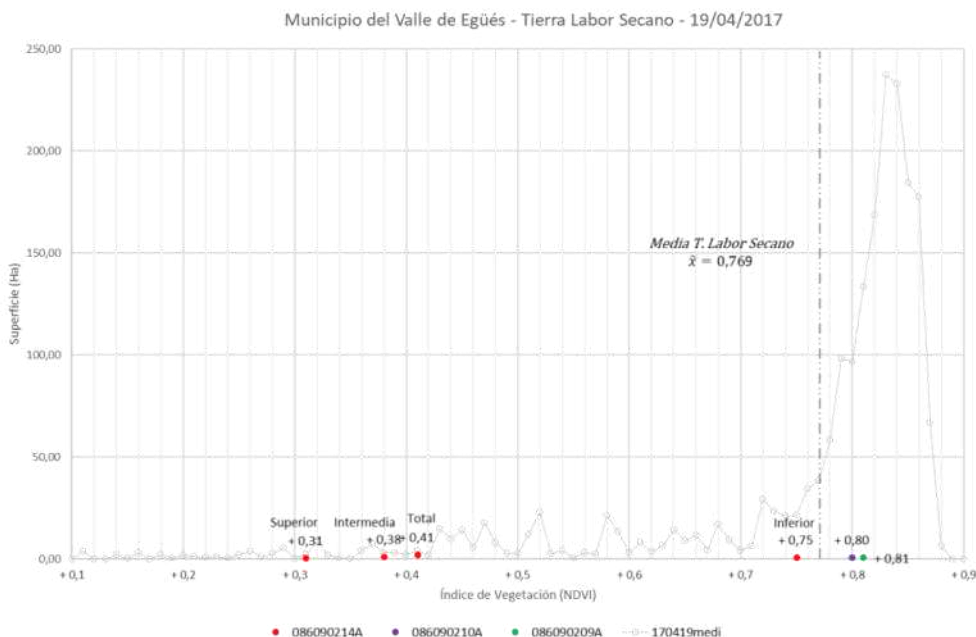
Índices de Vegetación (NDVI) en el Valle de Egüés																										
Referencia Catastral - Subparcela						03/05/2020				14/05/2019				19/05/2018				19/04/2017				04/05/2016				
Mun.	Pol.	Parcela	Letra	Cultivo	Clase	Superficie (m²)	\bar{x}	$\hat{\sigma}$	σ_x	Rango	\bar{x}	$\hat{\sigma}$	σ_x	Rango	\bar{x}	$\hat{\sigma}$	σ_x	Rango	\bar{x}	$\hat{\sigma}$	σ_x	Rango	\bar{x}	$\hat{\sigma}$	σ_x	Rango
86	9	209	A	T. Labor Secano	300	5.850,45	0,368	0,319	0,142	0,473	0,917	0,919	0,020	0,101	0,286	0,249	0,100	0,357	0,803	0,812	0,034	0,143	0,339	0,280	0,127	0,417
86	9	209	B	Pastos	300	646,42	0,448	0,451	0,045	0,145	0,789	0,796	0,041	0,127	0,433	0,460	0,051	0,161	0,641	0,637	0,051	0,178	0,341	0,345	0,047	0,154
86	9	209	C	Pastos	300	242,64	0,643	0,643	0,046	0,092	0,776	0,776	0,102	0,204	0,496	0,496	0,050	0,100	0,565	0,565	0,071	0,142	0,519	0,519	0,089	0,178
86	9	210	A	T. Labor Secano	300	7.258,13	0,391	0,338	0,162	0,544	0,851	0,880	0,074	0,273	0,354	0,337	0,122	0,500	0,776	0,800	0,074	0,282	0,729	0,737	0,063	0,280
86	9	210	B	Pastos	300	168,86	0,710	0,723	0,090	0,272	0,701	0,654	0,061	0,152	0,694	0,702	0,081	0,243	0,657	0,628	0,050	0,157	0,658	0,636	0,045	0,146
86	9	214	A	T. Labor Secano	300	20.929,78	0,518	0,500	0,112	0,483	0,411	0,382	0,095	0,466	0,288	0,261	0,090	0,398	0,487	0,406	0,185	0,637	0,250	0,234	0,071	0,383
				inferior		6.729,41	0,488	0,467	0,100	0,409	0,392	0,368	0,102	0,432	0,250	0,217	0,082	0,295	0,726	0,752	0,099	0,378	0,274	0,247	0,066	0,304
				intermedia		9.789,22	0,520	0,491	0,112	0,452	0,416	0,386	0,088	0,383	0,299	0,263	0,087	0,371	0,394	0,384	0,051	0,249	0,256	0,238	0,071	0,333
				superior		4.431,15	0,562	0,542	0,114	0,356	0,429	0,410	0,094	0,419	0,324	0,287	0,086	0,332	0,308	0,305	0,048	0,200	0,197	0,189	0,047	0,230
86	9	214	B	Pastos y Arbolado	300	133.099,03	0,703	0,728	0,098	0,606	0,655	0,679	0,114	0,674	0,607	0,628	0,113	0,595	0,562	0,582	0,085	0,507	0,548	0,565	0,092	0,556
86	9	214	C	Pinar	100	50.367,80	0,816	0,827	0,038	0,271	0,773	0,798	0,063	0,283	0,722	0,745	0,068	0,320	0,617	0,639	0,061	0,278	0,614	0,636	0,059	0,249
86	9	214	D	Pinar	300	195,78	0,792	0,788	0,006	0,014	0,427	0,431	0,023	0,057	0,575	0,575	0,053	0,129	0,477	0,481	0,006	0,013	0,343	0,333	0,015	0,031
86	9	214	E	Pinar	300	13.576,38	0,816	0,813	0,025	0,135	0,788	0,788	0,038	0,288	0,747	0,741	0,032	0,155	0,619	0,625	0,029	0,120	0,611	0,619	0,037	0,183
86	9	226	A	Pinar	100	39.836,43	0,718	0,719	0,045	0,479	0,654	0,653	0,047	0,334	0,610	0,609	0,046	0,393	0,509	0,506	0,041	0,351	0,520	0,519	0,044	0,333

Tabla 11: Distribución índices de vegetación por años y usos (media y desviación típica)

Comparando con las subparcelas del mismo "Tipo" del Municipio, las subparcelas comunales se sitúan dentro de los terrenos con mayor desarrollo vegetativo (NDVI>0,769) mientras que el conjunto de la parcela 214-A muestra unos niveles de crecimiento vegetativo muy alejados de la media.

Índices de Vegetación (NDVI) en el Valle de Egüés												
Subparcelas			03/05/2020		14/05/2019		19/05/2018		19/04/2017		04/05/2016	
Cultivo	Superficie (m²)	nº recintos	\bar{x}_0	σ_0	\bar{x}_0	σ_0	\bar{x}_0	σ_0	\bar{x}_0	σ_0	\bar{x}_0	σ_0
T. Labor Secano	19.550.389,12	1.405	+ 0,860	+ 0,093	+ 0,854	+ 0,081	+ 0,667	+ 0,099	+ 0,769	+ 0,079	+ 0,734	+ 0,081

Tabla 12: Valores medios índice de vegetación tierra de labor secano

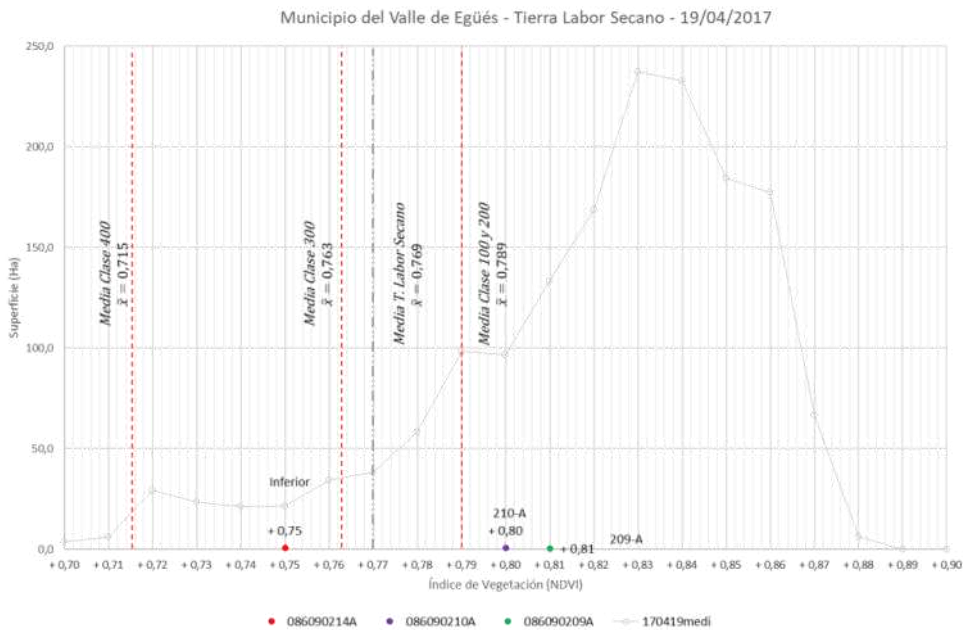


Gráfica 1: Distribución de parcelas del Valle de Egüés según su índice vegetativo medio (Rojo: 214, Morado: 210, Verde 209)

Concretamente, las subparcelas comunales arrojan unos índices NDVI superiores a la media de la Clase 100 y 200 (NDVI>0,789) mientras que el recinto "inferior" de la parcela 214-A se sitúa entre los rendimientos promedio de la clase 300 y 400 (0,715<NDVI<0,763) y el resto de los terrenos no entran dentro de rango (NDVI<=400-2σ).

Índices de Vegetación (NDVI) en el Valle de Egüés													
Referencia catastral - subparcela				03/05/2020		14/05/2019		19/05/2018		19/04/2017		04/05/2016	
Cultivo	Clase	nº	Superficie (m²)	\bar{x}_0	σ_0	\bar{x}_0	σ_0	\bar{x}_0	σ_0	\bar{x}_0	σ_0	\bar{x}_0	σ_0
T. Labor Secano	100	11	30.875,05	0,872	0,070	0,777	0,141	0,624	0,082	0,789	0,103	0,706	0,094
T. Labor Secano	200	407	6.351.912,65	0,864	0,071	0,880	0,055	0,629	0,095	0,789	0,066	0,735	0,082
T. Labor Secano	300	868	11.940.628,69	0,860	0,076	0,847	0,087	0,682	0,098	0,763	0,077	0,739	0,077
T. Labor Secano	400	119	1.226.972,72	0,834	0,114	0,791	0,116	0,721	0,098	0,715	0,119	0,693	0,111
			1.405	19.550.389,12									

Tabla 13: Relación índices de vegetación con clases de tierra de labor secano



Gráfica 2: Valores medios de parcelas según clases y situación de parcelas al respecto (Rojo: 214, Morado: 210, Verde 209)

Como este estudio indica, se observa una clara diferencia de rendimiento entre las parcelas comunales, estando por encima de la media para valores de parcelas de clase 1 y 2, con la particular, que se sitúa entre las clases 3 y 4.

Todo lo indicado anteriormente, acentúa la necesidad de diferenciar la clase de las parcelas en permuta, puesto que, el no hacerlo, perjudica claramente al Concejo de Sagaseta y su patrimonio comunal.

3^a- Señalar que se trata de una propuesta de permuta que afecta a mucha superficie comunal (54.002,93 m²), excediendo el límite que el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra (DF 280/90) de 5 Ha, por lo que esta permuta no tiene la consideración de “pequeña parcela”, Así mismo, en el artículo 148 dicta que requiere de la aprobación de una Ley Foral para su autorización.

Cabe mencionar que esta Sección de Comunales no ve impedimento alguno para llevar a cabo el procedimiento pertinente para la aprobación mediante Ley Foral si así fuera necesario.

4^a- Se constata que, a pesar de que las dos partes implicadas tienen beneficios en los términos de la permuta planteada, esta Sección ve necesario identificar, ya que, en su informe, Foresna-Zurgaia únicamente indica los beneficios al comunal:

- La adquisición de las parcelas 209 y 210, haría que se unificaran su propiedad, pudiendo cultivarlas de manera conjunta.
- La entrega de la parcela 214, respecto a la superficie forestal y pastos, supone un beneficio económico considerable, dada la valoración catastral que tiene, y que es de suponer que los propietarios no percibirían esa cantidad en la explotación directa de la superficie. Además, la tierra de labor presente en esta parcela, además de ser agrónomicamente inferior a las que adquiriría, supone mayor complejidad para su cultivo, dada la forma y los elementos presentes en ella.

- Se constata que en los últimos años no hay dedicación a la producción cerealista en esta parcela. Además, se observa presencia de ganado en el recinto que mayor interés debiera tener para el cultivo de cereal. Esto demuestra el poco interés que tiene esta parcela para dicho cultivo.
- Las sumas totales a percibir en las propuestas hechas son de considerable valor, cantidad que en concepto de renta tardarían muchos años en percibir.

CONCLUSIONES

Una vez justificada la disconformidad con la semejanza de clase de las parcelas comunales de cultivo y la subparcela A de la parcela particular, se propone replantear esta última parcela con el fin a asemejarla a la realidad agrícola que hoy en día tiene. Para ello, y tomando por buena la segmentación que plantea Foresna-Zurgaia, pero sumándole el surco creado por el barranco más al oeste, se divide en tres recintos segregados por los elementos presentes (surcos y desprendimiento). De esta manera se diferencian el recinto de la parte este, la central y la del suroeste. A su vez, y en base a las mediciones hechas sobre la parcela catastral por esta Sección, se incrementa la superficie improductiva presente en la parcela. El nuevo planteamiento respecto a las superficies es el siguiente:

Valoración Foresna-Zurgaia:

9- Cultivo Secano clase 3 →	12.128 m ²
10- Improductivo →	1.799 m ²
11- Cultivo Secano clase 4 →	7.556 m ²



Imagen 23: Replanteado de los recintos parcela 214. Foresna-Zurgaia

Valoración Sección de Comunales

A- Cultivo Secano clase 4 →	5.278,38 m ²
B- Cultivo Secano clase 4 →	6.510,25 m ²
C- Desprendimiento- Improd. →	765,09 m ²
D- Surcos- Improductivo →	1.033,91 m ²
E- Cultivo Secano clase 4 →	7.342,16 m ²



Imagen 24: Replanteado de los recintos parcela 214. Sección de Comunales

Cabe mencionar que el recinto sureste, dada su situación de aislamiento por el surco y el desprendimiento, y suponiendo que la presencia de estos elementos perdure en el tiempo, se le debiera adjudicar una clase inferior (clase 5) o en su defecto adjudicarle el uso de pasto, y así incluirlo en el aprovechamiento del pasto arbolado que lo rodea. Consecuentemente con esto, su valor de decreto debiera pasar a ser de 271,45 €/Ha en el supuesto de declararse como clase 5, o de 1.803,04 €/Ha siendo declarado como pasto clase 1.

Al ser una gran diferencia de valoración esta modificación de, esta Sección acepta la clasificación de esta superficie como tierra de labor secano clase 4. Aun así, se recuerda que el hecho de clasificarla como pastos clase 1, determinaría una rebaja de alrededor de 8.000 € la diferencia económica de la permuta a favor de los particulares.

Por todo ello, la permuta planteada en el presente informe tendría el visto bueno de la Sección de Comunales en los siguientes términos:

PROPUESTA DE PERMUTA

La Sección de Comunales, en base a los valores de decreto vigentes (Decreto Foral 39/2015, del 17 de junio de 2015), propone mantener las parcelas objeto de este informe, pero redefiniendo la superficie de cultivo de la parcela particular 214, a la vez que se le atribuye la clase 4 de tierra de labor, ampliando la superficie improductiva y dando por buenas las valoraciones de vuelo, definidos en el informe “*Valoración técnica de parcelas para permuta en el concejo de Sagaseta (Navarra)*” realizado por Foresna-Zurgaia.

PERMUTA	CONCEJO DE SAGASETA
---------	---------------------

PARCELAS COMUNALES				
POL	PARC.	TITULAR	SUPERFICIE	VALOR
9	209	COMUNAL DEL CONCEJO DE SAGASETA	6.740 m ²	10.351,71 €
9	210	COMUNAL DEL CONCEJO DE SAGASETA	7.427 m ²	13.351,96 €
9	226	COMUNAL DEL CONCEJO DE SAGASETA	39.836 m ²	6.917,35 €

PARCELAS PARTICULARES				
POL	PARC.	TITULAR	SUPERFICIE	VALOR
9	214	ROMÁN JESÚS ESAIN EQUIZA LUIS MIGUEL ESAIN EQUIZA	218.169 m ²	55.328,3 €

COMPESACIÓN ECONÓMOMICA A FAVOR DE PARTICULARES	24.707,25 €
---	-------------

Tal y como se indica en el informe de Foresna-Zurgaia, los particulares se muestran dispuestos a una rebaja del 48,35 %. Por eso, de mantener este concepto formulado en la propuesta, la cuantía a percibir por parte de los particulares sería de 11.945,42 €.

La permuta propuesta por el Concejo de Sagaseta, objeto de este informe, tendría autorización por la Sección de Comunales para su posterior aprobación en Junta del Concejo en los términos indicados en la tabla previa.

Este informe deberá ser aceptado por la entidad local, en este caso, en los términos planteados. De no ser así, valiéndose de la justificación anterior, de procederá a desestimar la propuesta hecha por el Concejo de Sagaseta.

Se establece un periodo de un mes para que la Sección de Comunales reciba una respuesta respecto a la propuesta realizada.

Lo que comunicamos a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos.

Pamplona, a 3 de febrero de 2021

POR LA SECCIÓN DE COMUNALES

Vº Bº EL TÉCNICO SECCIÓN DE COMUNALES	Vº Bº LA JEFA SECCIÓN DE COMUNALES
<p data-bbox="391 1126 702 1279">PINILLOS LANZ AITOR - DNI [REDACTED] [REDACTED] Fecha: 2021.02.04 10:30:08 +01'00'</p> <p data-bbox="443 1294 660 1323">Aitor Pinillos Lanz</p>	<p data-bbox="933 1106 1276 1258">ESEVERRI RODA MIREN - DNI [REDACTED] [REDACTED] Fecha: 2021.02.05 12:49:14 +01'00'</p> <p data-bbox="1002 1294 1241 1323">Miren Eseverri Roda</p>

**SR. PRESIDENTE
COCEJO DE SAGASETA
Santa Engracia, 7
31486 SAGASETA-VALLE DE EGÜES**