



## VALORACIÓN DE DIVERSAS FINCAS EN DONOSTIA Y USURBIL

A solicitud de la Subdirección de Recaudación, con el objetivo de servir de referencia para la subasta de las fincas, se van a valorar las parcelas y edificaciones que a continuación se enumeran. Los datos que figuran en la descripción corresponden a lo que figura dado de alta en el Catastro.

### 1.- Caserío Zugasti Eder y pertenecidos (San Sebastián).

- Vivienda unifamiliar con referencia catastral 7995026 y nº de finca 0143388 S:
  - \* Vivienda en planta baja de 578 m<sup>2</sup> útiles.
  - \* Vivienda en planta primera de 284 m<sup>2</sup> útiles.
  - \* Vivienda en planta segunda de 200 m<sup>2</sup> útiles.
  - \* Trastero en planta bajocubierta de 100 m<sup>2</sup> útiles.
  - \* Garaje de 100 m<sup>2</sup> útiles en semisótano,
  - \* Agropecuario de 44 m<sup>2</sup> útiles en planta baja.
- Vivienda unifamiliar con referencia catastral 7995004 y nº de finca 0143387 K:
  - \* Agropecuario de 126 m<sup>2</sup> útiles en planta baja.
  - \* Vivienda en planta baja de 31 m<sup>2</sup> útiles.
  - \* Vivienda en planta primera de 157 m<sup>2</sup> útiles.
  - \* Agropecuario de 42 m<sup>2</sup> útiles en planta baja.
- Parcela 111 del polígono 05 con nº de finca 0343210 J:
  - \* Monte maderable de 27.055 m<sup>2</sup>.
  - \* Pradera de 9.353 m<sup>2</sup>.
  - \* Monte frondosas de 78.394 m<sup>2</sup>.
  - \* Improductivo de 1.462 m<sup>2</sup>.
  - \* Pradera de 6.385 m<sup>2</sup>
  - \* Improductivo de 861 m<sup>2</sup>.
  - \* Pradera de 3.402 m<sup>2</sup>.
  - \* Erial de 1.104 m<sup>2</sup>.
  - \* Monte frondosas de 2.328 m<sup>2</sup>.
  - \* Improductivo de 401 m<sup>2</sup>.
  - \* Pradera de 15.307 m<sup>2</sup>.



## 2.- Valores.

Las valoraciones figuran en los anexos correspondientes que resumimos en el cuadro adjunto.

IDENTIFICACION	EDIFICIO		PERTENECIDO		FINCA
	REFERENCIA CATASTRAL	VALOR	POLIGONO PARCELA	VALOR	VALOR TOTAL
Caserío	7995026	2.201.432,80	05-111	1.740.211,03	
Zugasti Eder	7995004	547.741,60			
y pertenecidos					<b>4.489.385,47</b>

En San Sebastián, a 25 de junio de 2021  
El jefe del Servicio de Tributos Locales

Fdo.: Juan Miguel Mendizabal Eguibar



## VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Se ha considerado que el uso residencial es el más probable y más intenso uso en los cinco edificios.

Estando los cinco en pie y en uso, se considera que existe el derecho a reconstruirlos y actualizarlos. Se han desechado las construcciones menores anejas de uso agropecuario.

Por tanto, partiendo de los datos de la vigente ponencia de valores, obtenemos el valor a nuevo del uso residencial nuevo en la zona catastral 944 de San Sebastián.

$$V = (1.637,88 + 850 \times 1,15) = 2.615,38 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}$$

De este valor obtenemos el valor de repercusión del suelo considerando que se mantiene el derecho a reconstruir o rehabilitar los edificios.

$$\text{VRS} = 2.615,38 / 1,38 - 850 = 1.045,20 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} \rightarrow 1.250,00 \text{ €/ m}^2 \text{ (útil)}$$

Además, se considera que todos los edificios están en uso y tienen el mínimo valor de construcción. Por tanto,  $(1 - D) = 0,3$ .

### VALORACIÓN:

#### 1.- Caserío Zugasti Eder y pertenecidos (San Sebastián).

##### a.- Vivienda unifamiliar con referencia catastral 7995026 y nº de finca 0143388 S:

\* Tiene en total 1.262 m<sup>2</sup> útiles utilizables para uso residencial.

\* Construido en 1900:  $(1-D) = 0,3$ .

$$v = (1.250,00 + (1,38 \times 850 + 0,38 \times 1.250,00) \times 0,3) \times 1.262 = \mathbf{2.201.432,80 \text{ €}}$$

##### b.- Vivienda unifamiliar con referencia catastral 7995004 y nº de finca 0143387 K:

\* Tiene un total de 314 m<sup>2</sup> utilizables para uso residencial.

\* Construido en 1900:  $(1-D) = 0,3$ .

$$V = (1.250,00 + (1,38 \times 850 + 0,38 \times 1.250,00) \times 0,3) \times 314 = \mathbf{547.741,60 \text{ €}}$$

En San Sebastián, a 25 de junio de 2021

El arquitecto

Fdo.: Juan Miguel Mendizabal Eguibar



## VALORACIÓN DE TERRENOS RUSTICOS EN LA ZONA DE IGARA

### 1- OBJETO:

Valoración de terrenos clasificados como suelo no urbanizable en la zona de Igara, a caballo entre Aritzeta e Igeldo, en base a su potencial agrícola, estimando a su vez dicho potencial en base a la pendiente y los usos actuales de las parcelas.

### 2- METODOLOGÍA:

La presente valoración se realiza tomando como referencia el Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Por lo tanto, los terrenos se valoran mediante la capitalización de la renta anual potencial de la explotación, que a su vez procede, al no tener acceso a los datos reales de las explotaciones existentes, de información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso concreto, se dispone de unas cuentas analíticas (gastos-ingresos) realizadas con datos del año 2014, por lo que se considera una aproximación bastante fidedigna a los parámetros que podríamos utilizar en la actualidad.

Es necesario mencionar, asimismo, que el citado Reglamento dispone que el valor del suelo obtenido de la manera anteriormente indicada podrá ser corregido al alza mediante la aplicación a dicho valor del factor de corrección por localización, cosa que se ha realizado en este caso por considerarlo muy influyente y significativo; debido a la singular ubicación de los mismos. Este factor es diferente para cada parcela, pero ha fluctuado alrededor del 2,65. Ello ha conllevado que el valor haya estado cerca de triplicarse debido a la aplicación de dicho factor.

### 3- JUSTIFICACIÓN DE USOS:

Se ha realizado a su vez una simplificación en cuanto a los usos potenciales:

- A- MONTE SIN EXPLOTACIÓN: Teniendo en cuenta que es una zona periférica a la urbe y que las zonas boscosas y de campiña atlántica son figuras que tienden a protegerse en el ámbito de la ordenación territorial y el urbanismo, se han incluido en este uso las zonas actualmente pobladas por árboles, que prácticamente vienen a coincidir con zonas de pendientes elevadas (superiores al 30%), por lo que serían difícilmente mecanizables.



Se ha descartado, debido a idéntico motivo, la posibilidad de extracción de madera sobre dichos montes.

B- PRADERA NATURAL: Son zonas de pendientes que pueden oscilar entre el 30% y el 10%. Actualmente están ocupadas por pastos y/o por vegetación arbustiva o arbórea de poca entidad, por lo que se ha considerado la posibilidad de transformación a pradera. Son terrenos mecanizables, con mayor o menor dificultad en función de la pendiente.

C- LABRANTÍO: Se ha considerado este uso potencial para terrenos de pendiente menor del 10%, en la mayoría de los casos. Si bien no se ha realizado un estudio exhaustivo de dichas pendientes, se han estimado tomando como base la información topográfica general de la que se dispone, así como los usos actuales y pasados.

#### 4- CONCLUSIONES:

Si bien es cierto que esta valoración está realizada en base a una potencial utilización agrícola de los terrenos, también es cierto que su singular ubicación (periferia de una gran urbe de servicios) hace, por un lado, que el factor de corrección por localización distorsione al alza dicho valor y, por otro lado, plantea la coyuntura de cuál será la utilización futura de estos terrenos, que podría decantarse por su preservación actual (usos naturales, ecológicos, de recreo, paisajísticos,...) pero permitiendo ciertos usos agrícolas, de manera extensiva para la mayor parte de los terrenos y de manera intensiva en zonas concretas de los mismos.

2021/06/25

Jon Ander Calafell Salaverria  
INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA















