



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.

- Pertenecido Ekogor Haundi (San Sebastián).
 - Parcela 273 del polígono 05 con ne de finca 0422498 M
 - * Monte frondosas de 1.785 m2.
 - * Erialde 334 m2.
 - * Monte frondosas de 2.439 m2.
 - * Monte maderable de 42.906 m2.
 - * Pradera de 56.319 m2.

- 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
Pertenecido Ekogor Haundi			05-273	938.822,99	938.822,99

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

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



FINCA	Nº FIJO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)	USO POTENCIAL	€/m2	VALOR (€)	VALOR CORREGIDO LOCALIZACION (€)	VALORA TOTAL FINCA (€)
28573	422498-M	05-273	46.783	MONTE	0,76	35.555,08	104.887,49	938.822,99
			27.000	PRADERA	3,37	90.990,00	268.420,50	
			30.000	LABRANTIO	6,39	191.700,00	565.515,00	



