



El Colegio ha comprobado al visar el trabajo profesional la identidad y habilitación legal del colegiado firmante, así como que el trabajo es formalmente correcto e incluye todos los documentos exigidos por la normativa aplicable. No se ha comprobado la adecuación del trabajo a las condiciones contractuales o de otro tipo estipuladas por colegiado y cliente, ni tampoco la corrección técnico-facultativa del trabajo y sus documentos integrantes. En caso de daños derivados del trabajo visado de los cuales resulte responsable el colegiado firmante, el Colegio responderá subsidiariamente respecto a aquel de aquellos que estén originados por defectos que deberían haber sido puestos de manifiesto al hacer las comprobaciones propias del visado antes referidas, siempre que tales daños guarden relación directa con dichos elementos objeto del visado

PROYECTO DE:

INFORME DE SITUACIÓN Y VALORACIÓN DE VIÑEDO

BAÑOS DE VALDEARADOS (BURGOS)
Polígono 502 - Parcela 6314



JOSE M^a Díez Rodríguez
Ingeniero Técnico Agrícola
IND. AGRARIAS Y
AGROALIMENTARIAS
Col. n^o 1651

Promotor:
Ayuntamiento de Baños de Valdearados
CIF: P-0903600-E
09450 Baños de Valdearados
(Burgos)

Referencia:
Valoración viñedo
Documento n^o: 2106vnk
Edición n^o: 0
Fecha: 20.12.2021
Preparado: JRA
Verificado: AR
Aprobado: JMD



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE
NAVARRA Y LA RIOJA
VISADO : VIRI220007
<http://coitanavarrarrioja.e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=819KJCPN1XHEROR>

13/1
2022

Habilitación
Coleg. 01651
DÍEZ RODRÍGUEZ, JOSE M^a
Profesional

INDICE

1. AGENTES	3
2. INFORMACIÓN PREVIA.....	3
2.1.Antecedentes.....	3
2.2.Objeto del proyecto.....	3
2.3.Datos del viñedo	4
3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO DE LA PARCELA.....	5
3.1.Descripción general de la comarca	5
3.2.Descripción topográfica del viñedo	6
3.3.Descripción edafológica de la parcela	8
3.4.Descripción climática	9
5. ESTADO ACTUAL DEL VIÑEDO	12
5.1.Descripción general	12
5.2.División en sectores.....	13
5.3.Análisis agronómico por sectores.....	14
5.4.Imágenes del viñedo	16
6. VALORACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN	20
6.1.Objeto de la valoración del viñedo	20
6.2.Valoración del viñedo.....	20
6.3.Determinación del valor de arrendamiento del viñedo.....	20
7. CONCLUSIONES	21
ANEXO I Datos identificativos SIGPAC.....	22
ANEXO II Ficha registro vitícola.....	25
ANEXO III Ficha edafológica	28

COITAN



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE
NAVARRA Y LA RIOJA
VISADO : VIRI220007
<http://coitanavarra.riofaja-e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8B6JC0PN1X1HEROR>

13/1
2022

Habilitación
Profesional

Coleg. 01651
DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a

1. AGENTES

1.1. Promotor:

El promotor es el Ayuntamiento de Baños de Valdearados, con CIF: P-0903600-E. La motivación del encargo es disponer de una descripción técnica de la finca objeto de estudio.

1.2. Autor del proyecto:

José M^a Díez Rodríguez, I.T.A. Industrias agrarias

Nº Colegiado 1651, COITA Navarra y La Rioja

NIF: 16598387-T

2. INFORMACIÓN PREVIA

2.1. Antecedentes

El Ayuntamiento de Baños de Valdearados dispone de una finca rustica ocupada en parte por un viñedo. Tradicionalmente la explotación de la finca ha estado en manos de arrendatarios. Actualmente el Ayuntamiento ha iniciado el trámite para la licitación de la explotación del viñedo.

Se disponen de otros informes de valoración del viñedo, sin embargo, no son precisos ni describen adecuadamente la situación actual de la explotación.

2.2. Objeto del proyecto

El principal objeto de esta memoria es realizar una descripción técnica, pormenorizada del viñedo objeto de licitación de forma que sirva como referencia para posibles aspirantes a la licitación.

Con el estudio realizado también se pretende definir un rango de precios tanto para el inmueble, como para el alquiler del mismo, que sirvan de referencia tanto para el Ayuntamiento de Baños de Valdearados, como para los posibles licitadores a la hora de establecer el pago de alquiler por la explotación.

 COITAN
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitanavarraioja.e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8B9KJCPN1XHEROR
13/1 2022
Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a

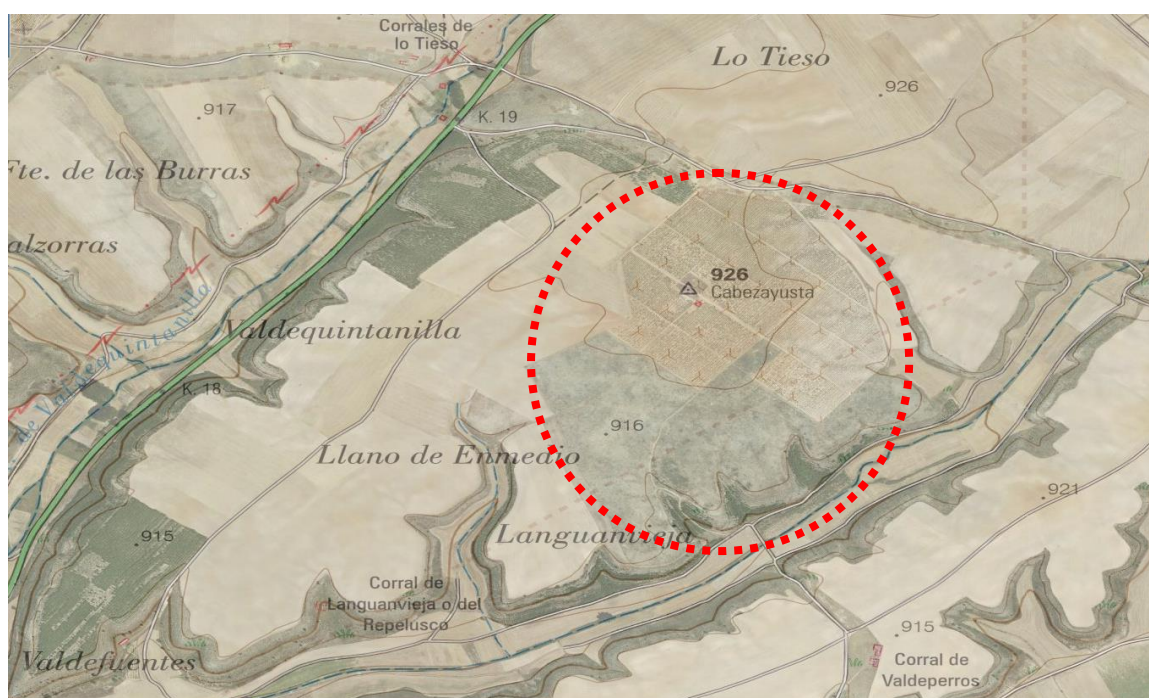
2.3. Datos del viñedo

La finca objeto de estudio se encuentra el Término Municipal de Baños de Valdearados, en el polígono 502, parcela 6314.

La referencia catastral del inmueble es: 09036A502063140000YP

La finca se encuentra en terreno rustico agrario. El acceso a la finca se realiza a través de la carretera BU-910 “Carretera de Aranda a Baños de Valdearados”, en el Km 19 se toma el camino a la derecha, el cual accede directamente a la finca.

Dentro de la propia finca se encuentra un hito correspondiente a “Cabezayusta” con una altitud de 926 metros. La finca se localiza en el termina “Llano de Enmedio”. A continuación, se muestra una imagen descriptiva de la localización.



La finca ocupa una superficie total de 53,24 Ha, de las cuales están dedicadas al cultivo de la viña 23, 88 Ha. En el anexo I se incluye información sobre cada uno de los sectores que conforman la parcela obtenidos de SIGPAC.

Conforme a los datos facilitados por el Ayuntamiento de Baños de Valdearados la finca fue preparada para la plantación realizando una labor profunda y el despedregado de la misma. En la actualidad existen algunas acumulaciones de piedras en las partes no cultivadas que dan fe de este hecho.

En el anexo II se incluye la ficha de registro vitícola, de la cual se extrae que la plantación del viñedo data de principios de los años 90, con lo que en la actualidad tiene una antigüedad de 30 años aproximadamente.

 COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRICOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitanavarra.es/gestion/asValidarCSV.aspx?CSV=8B8KJCPN1XHEROR	13/1	Habilitación
	2022	Profesional
	Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a	

3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO DE LA PARCELA

3.1. Descripción general de la comarca

El clima de la comarca es continental mediterráneo semiárido, con las temperaturas medias anuales más elevados de la provincia y con una precipitación anual mínima en época estival y un período seco que llega de junio a octubre.

La vegetación autóctona está constituida mayoritariamente por especies mediterráneas, como la encina y el quejigo presentes en forma de bosque bajo. Hay presencia de montes de coníferas repobladas, compuestos sobre todo de pino negral y pino piñonero.

La agricultura está dominada por la producción cerealística. El segundo cultivo en importancia es la vid.

La geología continúa la misma tónica de la cuenca del Duero, siendo los materiales miocénicos dominantes, representado por conglomerados, areniscas, arcillas y margas calizas.

El efecto de la erosión tiende a la destrucción de los materiales existentes, configurando una zona de erosión activa en penillanura bastante evolucionada. Las formas de relieve son las clásicas de la región alta del Duero: páramos o llanos altos o baldíos.

Lo red hidrográfica es por esto mismo muy sencilla, porque los ríos principales no tienen pendientes ni manantiales fuertes que alumbren líquido, o que regulen su curso. Sus aguas son de torrentera y de filtración.

COITAN

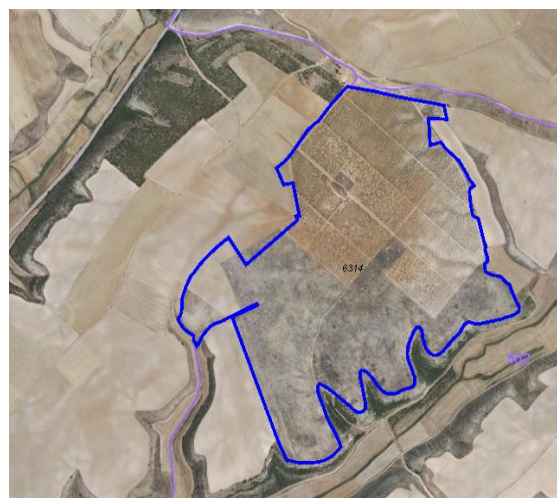
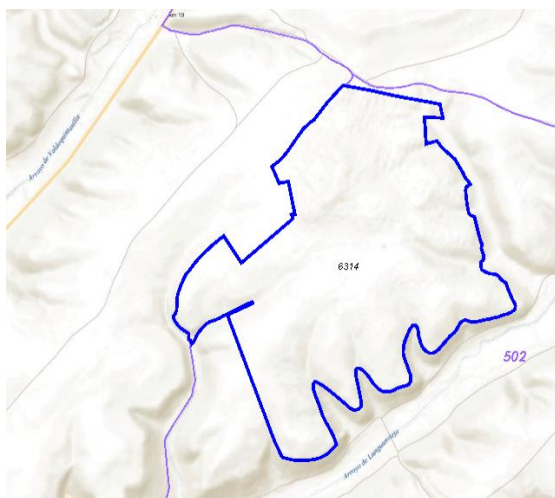
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA
VISADO : VIRI220007
http://coitanavarra.es/gestion/asValidarCSV.aspx?CSV=8BKJCPN1XHEROR
13/1 2022
Habilitación Profesional
Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a

3.2. Descripción topográfica del viñedo

Al igual que en el resto de la comarca, la fisiografía de la finca está condicionada por la horizontalidad de los materiales miocenos relativamente blandos. La altitud oscila entre los 926 metros sobre el nivel del mar, en la parte más elevada de la loma en la cual se sitúa la finca, hasta los 912 en los extremos de la misma.

La planicie en la que se encuentra la parcela está limitada por los valles formados por el arroyo de Valdequintanilla al norte y el Arroyo de Languavieja al sur. La situación predominante de llanura determina una insolación alta.

En las siguientes imágenes se muestra la topografía de la parcela



Como se puede observar en las imágenes el viñedo objeto de estudio se encuentra en una parcela de mayor superficie. Concretamente la parcela tiene 53,24 Ha y el viñedo ocupa 23,8 Ha, al norte de la parcela.

En la parte más alta de la parcela se encuentran una serie de construcciones, en estado de abandono, correspondientes a una captación subterránea de aguas, la cual eleva agua desde una profundidad de más de 300 m, que sería el límite superior de la capa freática.

La captación de agua subterránea mencionada no está registrada en la confederación Hidrográfica del Duero. Sin embargo y según declaran desde el Ayuntamiento de Baños de Valdearados se ha iniciado el trámite de regularización de esta captación.

En la misma zona existe un hito que corresponde al pico “Cabezayusta”

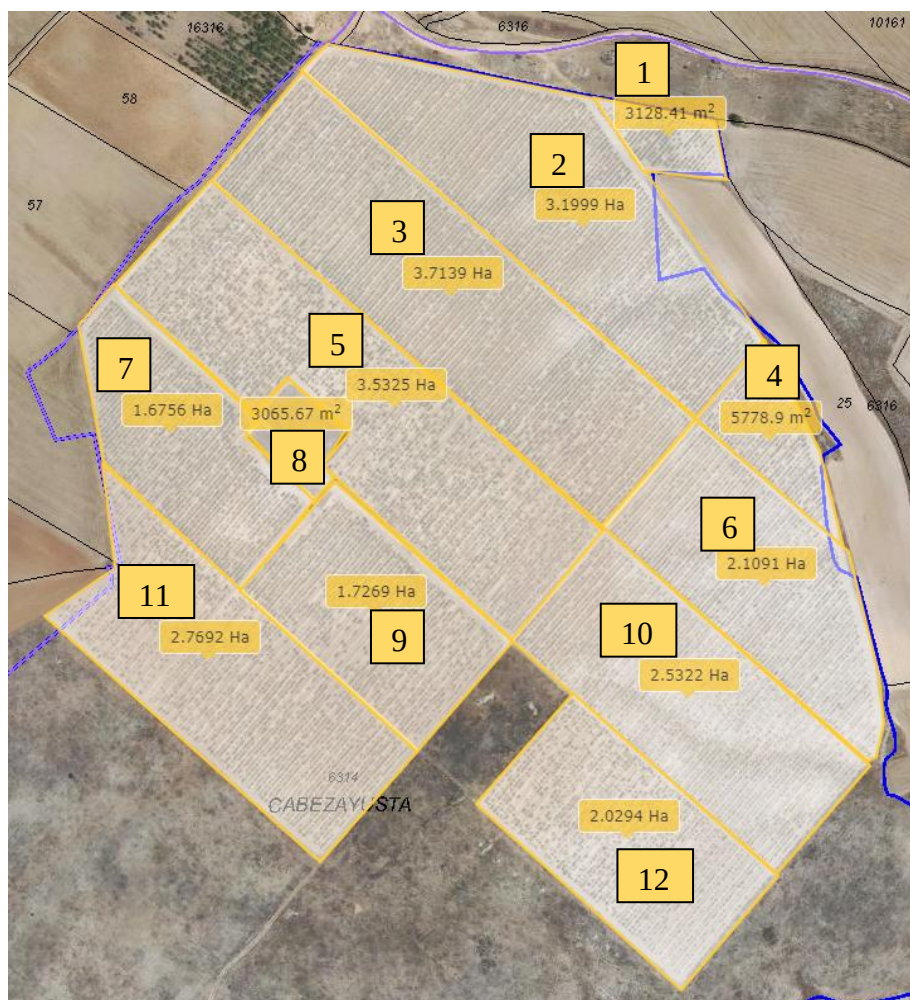
También se puede observar que el viñedo se encuentra agrupado en diferentes sectores. A continuación, se hace una descripción de la superficie ocupada por los diferentes sectores con el fin de posteriormente realizar una descripción pormenorizada de cada sector.

Se han identificado 12 sectores actualmente plantados con viñedo, se han numerado correlativamente de izquierda a derecha y de norte a sur.

En la tabla se muestra el resultado:

 COITAN
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitan.navarra.es/gestion/as/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKCJCPN1XHEROR
13/1 2022
Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a

Sector	Superficie (Ha)
1	0,3128
2	3,1999
3	3,7139
4	0,5778
5	3,5325
6	2,1091
7	1,6756
8	0,3065
9	1,7269
10	2,5322
11	2,7692
12	2,0294



En la finca, en el sector 8, existe una captación de aguas subterránea y en su momento existió una red para el regadío del viñedo. Actualmente el sistema de regadío no es funcional. A lo largo de toda la superficie, especialmente en los bordes del viñedo se evidencian restos de las tuberías empleadas en el riego por goteo.

3.3. Descripción edafológica de la parcela

La composición de la parcela, en general, es de arenas y de algún canto o guijarro poco coherente. A unos metros de profundidad se reconocen arcillas endurecidas, y en los cortes puede apreciarse la estratificación cruzada con capas calizas y arcillosas sólidas.

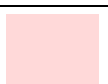
El viñedo objeto de estudio está situado en un páramo calizo arcilloso. Con textura franco arcillosa. Este tipo de suelo se clasifica como “inceptisol xerept”, que se corresponde con suelos jóvenes, poco desarrollados, no contiene óxido de hierro, óxido de aluminio ni materia orgánica. Con un régimen de temperatura frígido y un régimen de humedad xérico.

En el anexo III se incluye una ficha edafológica, con información sobre pH, caliza en los horizontes superiores, complejo de cambio etc.

El balance hídrico, poco favorable, no permite un lavado eficaz de la caliza, ni el desarrollo de una vegetación que incremente la humidificación, lo que se traduce en unos niveles muy bajos de materia orgánica, que a su vez repercuten desfavorablemente sobre la capacidad de retención de agua.

En la siguiente imagen se muestran la geología de la parcela:



	Conglomerados cuarcíticos, arenas, areniscas y gravas
	Limos arcillosos, con suelos calcimorfos, arcillas, arenas, areniscas y margocalizas
	Calizas y margocalizas
	Limos rojos, con intercalaciones carbonatadas, areniscosas y conglomerados.



COITAN
 COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE
 NAVARRA Y LA RIOJA
 VISADO : VIRI220007
<http://coitanavarra.riajola.e-gestion.as/ValidarCSV.aspx?CSV=8B8KJCPN1XHEROR>

13/1
2022

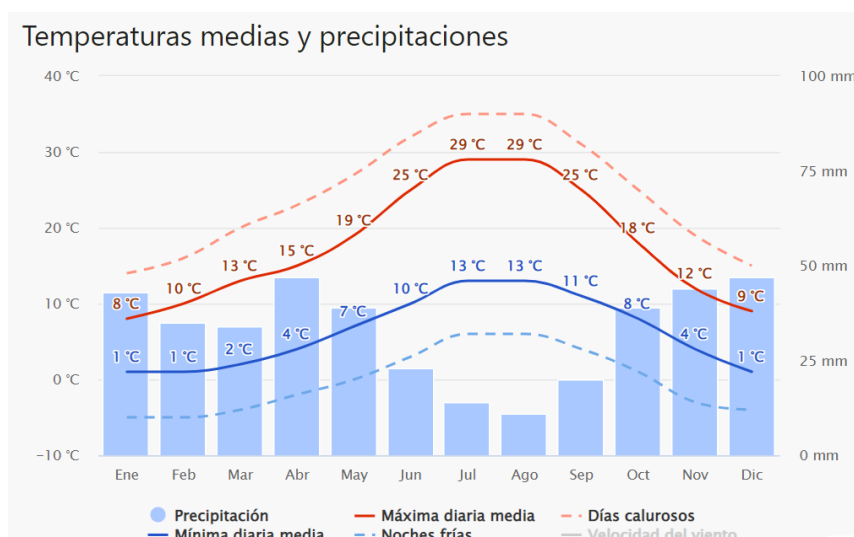
**Habilitación
Profesional**
 Coleg. 01651
 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a

3.4. Descripción climática

Para realizar el estudio climático de la zona se han tomado datos de la estación meteorológica de Hontoria de Valdearados por su proximidad y similar altitud.

El clima en el viñedo objeto de estudio, es similar al de toda la comarca y para toda la Denominación de Origen, siendo clave para la caracterización del viñedo y para la obtención de uvas de calidad.

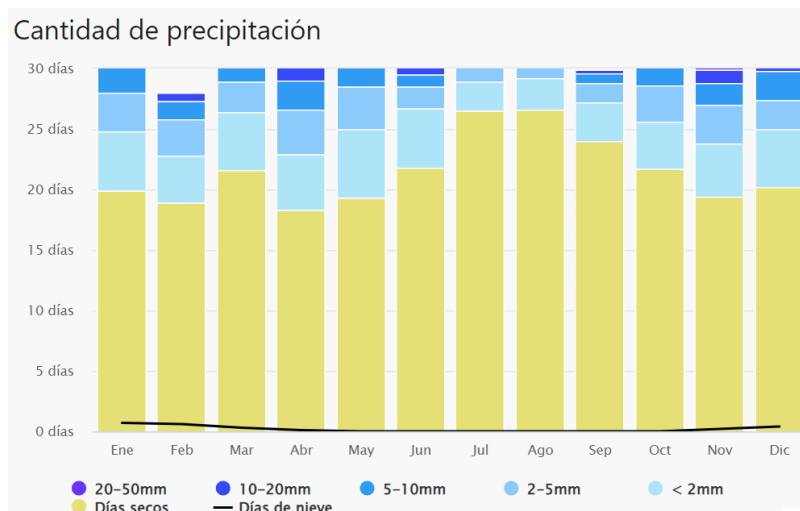
En el siguiente gráfico se muestran los datos de temperaturas y precipitaciones medias anuales de los últimos años



La pluviometría media anual es de 490 mm/año, con amplias variaciones interanuales de un año a otro las lluvias oscilan entre los 360 mm y los 785 mm.

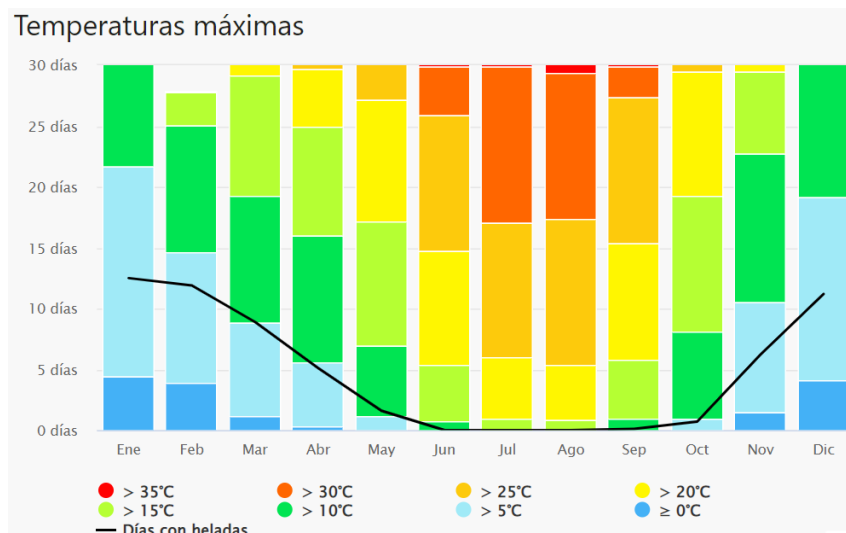
La precipitación estival es inferior a 90,0 mm (18% del total anual)

Según se observa en el siguiente gráfico, en lo que respecta a la frecuencia de las precipitaciones, los datos existentes arrojan una media de 100 días de lluvia y 14 días de nieve al año. También se aprecia el carácter seco de los meses estivales.

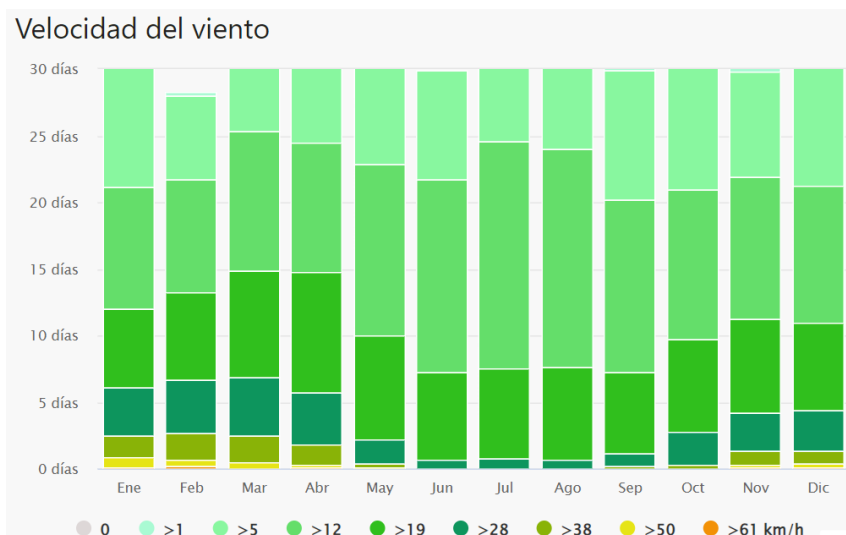


En lo relativo a las temperaturas, en el siguiente gráfico se puede observar el marcado carácter continental con inviernos fríos y veranos muy calurosos.

Tiene especial relevancia los días con temperaturas bajo cero, que pueden darse hasta el mes de mayo.



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la velocidad del viento a lo largo del año, se puede observar como en los meses de primavera, especialmente abril y mayo, se pueden dar rachas de viento fuerte. Este factor puede afectar al desarrollo del viñedo, por el estado fenológico especialmente sensible en que se encuentra.



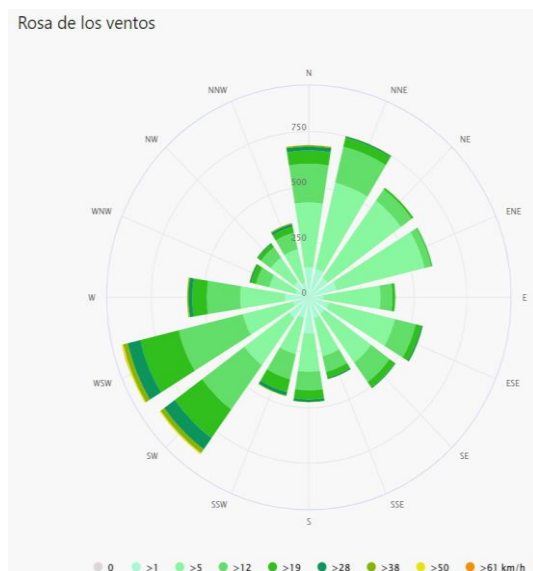
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE
NAVARRA Y LA RIOJA
VISADO : VIRI220007
<http://coitanavarra.riajola-e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8B9KJCPN1XHEROR>

13/1
2022

Habilitación
Profesional
Coleg. 01651
DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a

Habida cuenta de la relevancia del viento en el correcto desarrollo del viñedo tras la brotación, en el siguiente gráfico se analiza la direccionalidad del mismo. Como se puede ver es claramente suroeste.

La orientación de la plantación es adecuada para minorar los efectos negativos del viento.



En este sentido la utilización de alambres y postes para la conducción del cultivo, especialmente en los sectores a barlovento, es muy adecuada.

COITAN COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitanavarra.es/gestion/as/ValidarCSV.aspx?CSV=8B9KJCPN1XHEROR
13/1 2022
Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a

5. ESTADO ACTUAL DEL VIÑEDO

5.1. Descripción general

La variedad plantada es tempranillo o tinto fino, la cual está perfectamente adaptada a la climatología, siendo una variedad autóctona de la zona.

El portainjerto utilizado es 19-62 M, el cual posee un gran vigor y buena fructificación, es muy resistente a la caliza adaptándose bien a este tipo de suelos. Lo cual lo hace muy adecuado para el terreno profundo y calizo en el que se encuentra el viñedo.

El marco de plantación es de 3 x 1,6 equivale a aproximadamente 2.100 plantas por hectárea. Esta distribución de la plantación es muy acertada teniendo en cuenta el régimen hídrico de la zona.

Conforme al registro del viñedo, la plantación original ocupaba una superficie de 31,5 Ha. Actualmente el viñedo ocupa un total de 23,8 Ha. Este hecho coincide con lo declarado por los responsables del Ayuntamiento de Baños de Valdearados que airman que parte del viñedo fue abandonado por los arrendatarios anteriores. Se desconoce los motivos para este hecho. En la parte sur de la finca quedan restos de la antigua plantación, apreciándose restos de cepas en hileras.

Tanto la edafología de la parcela como la climatología propia de la zona son factores de muy adecuados para la producción de uva de calidad.

El viñedo se presenta libre de malas hierbas, labrado y aparentemente atendido. Los sarmientos están libres de enfermedades. Especialmente se ha buscado infecciones de *Uncicula necátor* (oidio o ceniza), por ser endémica de la zona y manifestarse de forma muy evidente, incluso en los sarmientos, en caso de que no hagan los tratamientos adecuados durante la campaña.

Dependiendo en que sectores se observan zonas con muchas “faltas”, es decir plantas que han ido muriendo a lo largo de los años y no se han repuesto. Se evidencia algunas plantas afectadas por enfermedades de la madera tipo yesca o eutipiosis, posiblemente responsables de la muerte paulatina de algunas plantas, siendo más acusado en los sectores con peor calidad edáfica.

El estado general del viñedo es decaído, se evidencian zonas en las que hay un desarrollo raquítico de los sarmientos, no llegando a alcanzar un centímetro en la base. Esta situación parece asociada al agotamiento de la reserva de nutrientes de la tierra y a la falta de abonado, por lo que sería reversible.

La poda llevada a cabo a lo largo de los años es correcta, sin embargo, se observan brazos secos y prolongaciones de brazos para suplir las carencias por cepas muertas. De igual manera ocurre con las estructuras para la espaldera en las zonas emparradas. Hay postes doblados, alambres cedidos, en algunas zonas faltan los alambres de arriba, etc.

Estas prácticas no son adecuadas y parecen orientadas a la reducción de costes de mantenimiento, evitando cortes grandes en las cepas, retirada de madera contaminada y replantación de cepas muertas, reparación del emparrado, etc.

 COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitanavarra.riofra.e-gestion.as/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKJCPNIXHEROR	COITAN 13/1 2022 Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a
---	--

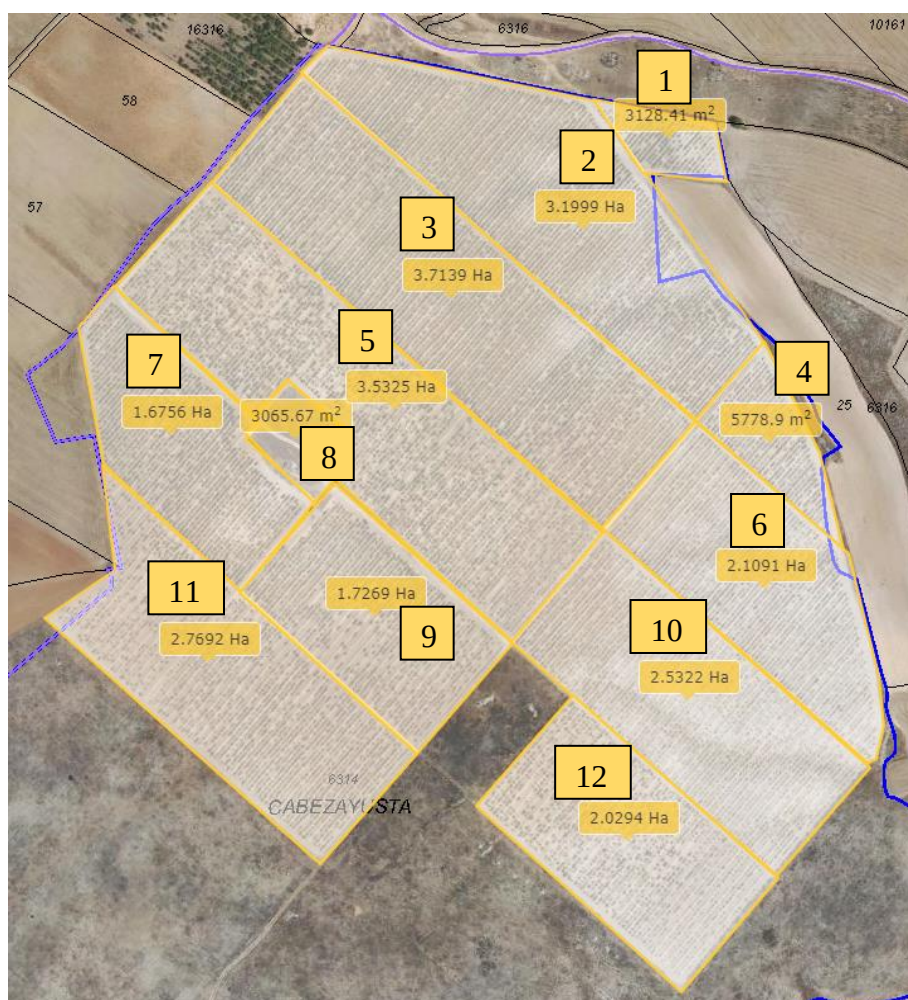
5.2. División en sectores

Como ya se ha explicado anteriormente, el viñedo se encuentra dividido en varios sectores, los cuales presentan diferencias, tanto en el tipo de cultivo como en el estado de conservación.

Las principales diferencias entre los diferentes sectores vienen marcadas por el suelo en el que está plantado (epígrafe 3.3), esto ha condicionado el desarrollo de las plantas, observándose zonas en las que la mortalidad de las cepas es elevada, creándose zonas con muy baja densidad de plantación.

También en la forma de conducción de las cepas, puesto que en la ladera suroeste que se encuentra a sotavento la conducción es en vaso, mientras que en la ladera noreste, barlovento el viñedo está emparrado.

A continuación se presenta una tabla resumen con las principales características de cada sector.



Sector	Superficie (Ha)	Conducción	% faltas	Rendimiento estimado %
1	0,3128	Emparrado	<10	50 %
2	3,1999	Emparrado	<10	60 %
3	3,7139	Emparrado	<10	60 %
4	0,5778	Emparrado	<10	50 %
5	3,5325	Vaso	20-25	40 %
6	2,1091	Emparrado	<10	40 %
7	1,6756	Emparrado	<10	60 %
8	0,3065	Edificaciones captación subterránea de agua		
9	1,7269	Emparrado	10-15	40 %
10	2,5322	Emparrado	15-20	30 %
11	2,7692	Vaso	20-25	30 %
12	2,0294	Vaso	10-15	30 %



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE
NAVARRA Y LA RIOJA
VISADO : VIRI220007

13/1
2022

Habilitación
Profesional

Coleg. 01651
DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a

5.3. Análisis agronómico por sectores

Como ya se ha comentado el entorno del viñedo, considerando el clima, edafología, suelo etc, es óptimo para la obtención de uva de calidad. La antigüedad del viñedo, 30 años, se considera como un factor positivo, para la obtención de uvas de calidad. Sin embargo el estado de conservación de algunos sectores es un aspecto negativo para la calidad, considerando el rendimiento del viñedo, la maduración de la uva, y la supervivencia del propio viñedo.

Sectores 4, 6, 10 y 12.

De manera general los sectores ubicados al sureste del viñedo (4, 6, 10 y 12), coincidentes con la capa azul de calizas y margocalizas del epigrafe 3.1, y en los que se aprecia un color más blanquecino de la tierra; se evidencia menor desarrollo de la vid. Es muy posible que presenten problemas de clorosis ferrica y carencias de potasio, manifestandose coloraciones amarillentas en las hojas durante el periodo vegetativo y obteniendo un desarrollo insuficiente, evitando incluso la maduración de la uva.

Desde el punto de vista agronómico estos sectores se podrían mejorar con un plan de abonado basado en materia organica y aplicación de riego. Recuperando de forma

paulatina la estructura del suelo, el vigor de las plantas y mejorando sus rendimientos y estado sanitario. En caso de evidenciarse clorosis y carencias de magnesio, estas se podrían corregir mediante aplicaciones foliares.

En caso de que la mejora del suelo promoviese la mejora de estos sectores, sería recomendable la reposición de las “faltas”.

Sectores 1, 2, 3, 7 y 9

Los sectores con un porcentaje de “faltas” inferior al 10 %, se considera viable la reposición de las plantas muertas, previamente a la retirada de todo el material vegetal muerto, con el fin de limitar la incidencia de las enfermedades de la madera.

Estos sectores con un plan de abonado adecuado y un sistema de regadío, podrían alcanzar rendimientos cercanos a los permitidos dentro de la Denominación de Origen Ribera del Duero.

En cualquier otro caso, estos sectores, tienen la capacidad de generar uvas de calidad optima, desde el punto de vista enológico, incluso en el estado actual del viñedo.

Sectores 5 y 11

Los sectores 5 y 11, en los cuales el porcentaje de faltas es muy elevado, y en función de la calidad de uva que se pueda obtener, quizás sería recomendable el arranque y nueva plantación del viñedo.

Si se considerase el mantenimiento de la plantación es indispensable la reposición de cepas y el abonado con materia organica.

COITAN

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitanavarra.riola.e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKCJCPN1XHEROR
13/1 2022
Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a

5.4. Imágenes del viñedo



Sector 2. Viñedo emparrado



Sector 3. Estado general viñedo en emparrado

COITAN



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE
NAVARRA Y LA RIOJA
VISADO : VIRI220007
<http://coitanavarraioja.e-gestion.as/ValidarCSV.aspx?CSV=8B9KJCPN1XHEROR>

13/1
2022

Habilitación
Profesional
Coleg. 01651
DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a



Sector 5. Viñedo en vaso con múltiples “faltas”



Sector 6. Viñedo emparrado



Sector 9. Viñedo en emparrado. Al fondo edificaciones sector 8 captación de agua subterránea obsoleta.



Sector 10. Viñedo emparrado, tuberías de riego obsoletas

 COITAN
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitanavarraioja.e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8B9KJCPN1XHEROR
13/1 2022
Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a



Sector 11. Vista general viñedo en vaso.



Sector 12. Viñedo en vaso con múltiples “faltas”



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE
NAVARRA Y LA RIOJA
VISADO : VIRI220007
<http://coitanavarra Rioja.e-gestion.as/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKCJCPNIXHEROR>

13/1
2022

Habilitación
Profesional
Coleg. 01651
DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a

6. VALORACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

6.1. Objeto de la valoración del viñedo

En el siguiente epígrafe se pretende establecer un precio orientativo sobre la explotación objeto de este informe. Para con ello establecer un criterio para el valor del arrendamiento del viñedo.

6.2. Valoración del viñedo

Con fecha mayo de 2020 se realizó un informe de valoración del viñedo, por parte del arquitecto técnico, basado, exclusivamente, en los precios de estimación de Junta de Castilla y León.

Para realizar una valoración del inmueble más acorde a la realidad del sector, se ha tenido en cuenta la metodología propuesta en la Orden ECO/805/2.003, de 27 de marzo, número 7.253, sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

En la valoración se han tenido en cuenta criterios de calidad agronómica, de viabilidad de la explotación, de tendencia del mercado y de explotación económica.

Para ello se ha tenido en cuenta tanto la valoración realizada por el Ayuntamiento, así como operaciones de compra venta realizadas en la comarca en los últimos años, obteniendo así un valor total por comparación de 25.885 €/Ha.

Con lo que se desprende que el valor actual del viñedo es de 618.133,8 €

6.3. Determinación del valor de arrendamiento del viñedo

Conforme al Reglamento de Bienes de las entidades Locales, Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio. En su artículo 92, dice en su párrafo 2: *“En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes”*.

Teniendo en cuenta lo anterior el valor mínimo de la renta debería ser de 1.553,1 €/Ha, lo que supone un total de 37.088,03€ por el conjunto del viñedo.

COITAN

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitanavarra.riofaja.e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKCJCPN1XHEROR
13/1 2022
Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a

7. CONCLUSIONES

En general las condiciones agronómicas de la parcela en la que se encuentra el viñedo son adecuadas para el cultivo de calidad de la vid. Concretamente resultan muy adecuado y demandado la composición arcillo calcárea del suelo para la obtención de vinos de calidad.

En otro sentido la textura del suelo franco arcillosa, la climatología del lugar, la insolación alta de la parcela, la disponibilidad de agua para riego, la orientación del viñedo, son condicionantes que favorecen la viticultura de uva de calidad.

El decaimiento general observado en el viñedo repercute en los rendimientos de la explotación, los cuales son forzosamente bajos, puesto históricamente no se han realizado operaciones de mantenimiento del viñedo.

Sin embargo, los bajos rendimientos junto con las condiciones agronómicas de la parcela pueden dar lugar a uvas de alta calidad muy apreciadas para la viticultura de calidad y que pueden mejorar la cuenta de explotación.

Con todo lo anterior se cree haber descrito suficientemente el viñedo objeto del informe, así como haber establecido y justificado unas bases para la determinación de la cuantía económica a satisfacer por el arrendatario. Concluyendo en una renta anual por el conjunto del viñedo de 37.088,03 € al año.

Logroño, enero de 2022

I.T.A. Industrias agrarias
José M^a Díez Rodríguez
Colegiado n^o 1651



 COITAN COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007 http://coitan.navarra.es/gestion/validacion.aspx?CSV=8BKCJCPN1XHEROR
13/1 2022
Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a

ANEXO I

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

COITAN	
	
http://coitanavarraioja.e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKJCPN1XHEROR	
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA	
VISADO : VIRI220007	
13/1	Habilitación
2022	Profesional
Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a	



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 9 - BURGOS
Municipio: 36 - BAÑOS DE VALDEARADOS
Agregado: 0 Zona: 0
Poligono: 502 Parcela: 6314
Referencia Catastral: 09036A502063140000YP

Coordenadas UTM del centro

X: 456032.28
Y: 4626295.43
DATUM: WGS84
HUSO: 30

Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:

08/2020

Fecha de la cartografía Catastral (*):

02/06/2020

Fecha de Impresión:

02/01/2022

Escala aproximada de impresión:

1 : 6500

COITAN



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA
VISADO: VIRI220007
<http://coita.navarra.gob.es/gestion/as/ValidarCSV.aspx?CSV=8B8KJCPN1XHXEROR>

13/1
2022

Habilitación
Coleg. 01651
Profesional
DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a



(*) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

Información SIGPAC vigente a fecha: 04/01/2021

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				(%)	(ha)			
1	23,8834	4,70	VIÑEDO			0		0102
2	24,1962	5,60	PASTO ARBUSTIVO	0	0	0		0203
4	0,0311	18,30	FORESTAL			0		
5	0,0515	4,70	FORESTAL			0		
6	0,3950	1,50	PASTIZAL	0	0	0	74	0203
7	2,7445	5,50	TIERRAS ARABLES			0		0401
8	0,0871	13,40	PASTO ARBUSTIVO	0	0	0		0203
9	0,1498	17,70	PASTO ARBUSTIVO	0	0	0		0203
10	0,0021	7,30	EDIFICACIONES			0		
11	0,2937	4,70	PASTO ARBUSTIVO	0	0	0		0203
12	1,3634	5,60	TIERRAS ARABLES			0		0401
13	0,0455	5,30	TIERRAS ARABLES			0		0203

(1) Incidencias:

74 Información de uso SIGPAC aportada por la Comunidad Autónoma

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
EDIFICACIONES	0,0021	
FORESTAL	0,0826	
PASTO ARBUSTIVO	24,7268	0
PASTIZAL	0,395	0
TIERRAS ARABLES	4,1534	
VIÑEDO	23,8834	
Superficie Total	53,2433	0,0000

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA

COLEGIO 01651

DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a

Habilitación Profesional

13/1

2022

VIRI220007

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA

COLEGIO 01651

DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^a

Habilitación Profesional

13/1

2022

VIRI220007

ANEXO II

FICHA REGISTRO VITICOLA

 COITAN http://coitanavarra.riola.e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKJCPN1XHEROR COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA VISADO : VIRI220007			13/1 2022	Habilitación Profesional Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a
--	--	--	--------------	--

DATOS PERSONALES DEL TITULAR DE LA EXPLOTACIÓN VITÍCOLA

APELLIDOS AYUNTAMIENTO DE BAQOS DE VALDEARADOS		NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL			NIF P-00903600-	BENEFICIARIO 276036	REACYL		ESTE DOCUMENTO TIENE SOLAMENTE CARÁCTER INFORMATIVO
DOMICILIO BAQOS DE VALDEARADOS		LOCALIDAD BAÑOS DE VALDEARADOS		MUNICIPIO BAÑOS DE VALDEARADOS		PROVINCIA BURGOS	C. POSTAL 09450	TELÉFONO 947534229	

REGISTRO DE PLANTACIONES AUTORIZADAS

PROVINCIA	MUNICIPIO	REF. SIGPAC	EXPEDIENTE	SUP. PARCELA	SUP. REG. PLANT.	AÑO PLANT.	VARIEDAD	PORTAINJERTO	TENENCIA	RIEGO	MARCO	RESTRICCIÓN
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-502-06314-000		53,2433	31,5830	1990	Tempranillo, Tinto fino.	19-62 M	AR		3x1,6	DO 13/1 2022
				TOTAL	31,5830							

TENENCIA:
AR: Arrendatario

RIEGO:
S: Secano R: Regadío

....., a..... de de 20.....
EL JEFE DE LA SECCION DE SANIDAD Y PRODUCCION VEGETAL



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA-LA RIOJA

VISADO : 03/06/2020 12:22:007

http://coitanavara.es/Validador.aspx?x2c5v=85KJC0PN1XH9ROR

13/1
2022

Habilitación
Profesional
Coleg. 01651
DÍEZ RODRIGUEZ, JOSE. M^º

DATOS PERSONALES DEL TITULAR DE LA EXPLOTACIÓN VITÍCOLA

APELLIDOS AYUNTAMIENTO DE BAQOS DE VALDEARADOS		NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL		NIF P-00903600-	BENEFICIARIO 276036	REACYL		ESTE DOCUMENTO TIENE SOLAMENTE CARÁCTER INFORMATIVO
DOMICILIO BAQOS DE VALDEARADOS	LOCALIDAD BAÑOS DE VALDEARADOS	MUNICIPIO BAÑOS DE VALDEARADOS	PROVINCIA BURGOS	C. POSTAL 09450	TELÉFONO 947534229			

REGISTRO DE DERECHOS DE PLANTACIÓN

PROVINCIA	MUNICIPIO	REF. SIGPAC	EXPEDIENTE	SUP. REG. DERECHOS	TIPO DERECHO	F. RESOLUCIÓN	F. CADUCIDAD
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-018-00549-000		8,1000	RAR		31/07/1993
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-018-00551-000		8,9730	RAR		31/07/1993
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-018-00558-000		10,1700	RAR		31/07/1993
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-018-00559-000		13,3290	RAR		31/07/1993
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-018-00561-000		20,1600	RAR		31/07/1993
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-018-00563-000		17,7120	RAR		31/07/1993
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-018-00564-000		46,3050	RAR		31/07/1994
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-019-01310-000		40,2410	RAR		31/07/1994
BURGOS	BAÑOS DE VALDEARADO	09-036-000-000-019-01311-000		14,5620	RAR		31/07/1994
TOTAL				179,5520			

TIPO DE DERECHOS:
RAR: REPLANTACION POR ARRANQUES PROPIOS

....., a..... de de 20.....
EL JEFE DE LA SECCION DE SANIDAD Y PRODUCCION VEGETAL

ANEXO III

FICHA EDAFOLÓGICA

BAÑOS DE VALDEARADOS

(BURGOS)

COITAN	
	
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE NAVARRA Y LA RIOJA	
VISADO : VIRI220007	
http://coitanavarra.riola-e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKJCPN1XHEROR	
13/1	Habilitación
2022	Profesional
Coleg. 01651 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M ^a	

Provincia: BU	Term.municipal BAÑOS DE VALDEARADOS	Longitud: w	3	33
Situación:		Latitud:	41	46
Uso:		Altitud:	920m	
Pendiente: 3%		Perfil:	346.008	
Fuente: GOMEZ95				

CLASIFICACIÓN

USDA-Soil taxonomy (1975): **INCEPTISOL OCHREPT XEROCHREPT**
 Leyenda FAO (1974): **CAMBISOL CALCICO**

COITAN



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS DE
 NAVARRA Y LA RIOJA
 VISADO : VIRI220007
<http://coitanavarra.riajola-e-gestion.es/ValidarCSV.aspx?CSV=8BKCJCPNIXHEROR>

13/1
2022

Habilitación
 Profesional
 Coleg. 01651
 DIEZ RODRIGUEZ, JOSE M^º

HORIZONTE	Ap	ACk	Ck
<u>Datos generales</u>			
Limite superior	0,0	18,0	50,0
Espesor (cm)	18,0	32,0	35,0
Color	10YR4/4	10YR7/2,5	10YR7/2
Limite			
Textura	FC	FC	FC
Estructura			
Compactación			
Raíces			
Infiltración (mm/h)			
pH (H2O)	8,3	8,4	8,6
CE mS/cm (H2O)	0,1	0,1	0,1
Caliza %	4,9	48,3	61,2
Materia orgánica %	1,1	0,4	0,4
C/N			
<u>Granulometría</u>			
Elem. gruesos %		22,5	
<u>Tierra fina</u>			
Arena gruesa %	23,0	30,5	34,1
Arena fina %	6,9	13,2	10,2
Arena total %			
Limo %	33,8	21,1	19,4
Arcilla %	36,2	35,2	36,2
<u>Densidad aparente</u>			
Densidad (g/cm3)	1,2	1,2	1,2
<u>Complejo de cambio</u>			
Ca (cmol/kg)	21,5	16,3	15,3
Mg (cmol/kg)	0,2	0,2	0,2
Na (cmol/kg)	0,2	0,2	0,2
K (cmol/kg)	0,6	0,4	0,2
S (cmol/kg)	22,5	17,2	16,0
T (cmol/kg)	22,5	17,2	16,0
V=S/T %	100,0	100,0	100,0

Observaciones: CLASIFICACION AUTOR: XEROCHREPT CALCIXEROLLICO
 SUELO SOBRE CALIZAS, MARGAS Y ARCILLAS DEL MIOCENO