

MEMORIA DE:

**ACTUALIZACIÓN INFORME DE
SITUACIÓN Y VALORACIÓN DE
VIÑEDO**

BAÑOS DE VALDEARADOS (BURGOS)
Polígono 502 - Parcela 6314



JOSE M^a DÍEZ RODRIGUEZ
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: 2401
Edición n^o: 0
Fecha: 15-01-2024
Preparado: JRA
Verificado: AR
Aprobado: JMD

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
4.	ESTADO ACTUAL DEL VIÑEDO	12
	4.1.Descripción general	12
	4.2.División en sectores	13
	4.3.Análisis agronómico por sectores	14
	4.4.Imágenes del viñedo	16
5.	VALORACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN	18
	5.1.Objeto de la valoración del viñedo	18
	5.2.Valoración del viñedo.....	18
	5.3.Determinación del valor de arrendamiento del viñedo.....	18
6.	CONCLUSIONES	19

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.

En marzo de 2022 se realizó informe para evidenciar el estado del viñedo. Desde ese momento se inició el trámite de licitación de la explotación. El arrendatario, ZALAU, S.L.U. tomo posesión del viñedo aceptando las cláusulas, condiciones y fianzas establecidas por el Ayuntamiento de Baños de Valdearados.

Con fecha enero de 2024 el Ayuntamiento de Valdearados solicita la actualización del informe de situación del viñedo puesto que 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 poner de manifiesto el estado actual del viñedo y realizar una valoración del mismo actualizada, la cual pueda ser utilizada por el Ayuntamiento de Baños de Valdearados para establecer el pago de alquiler por la explotación.

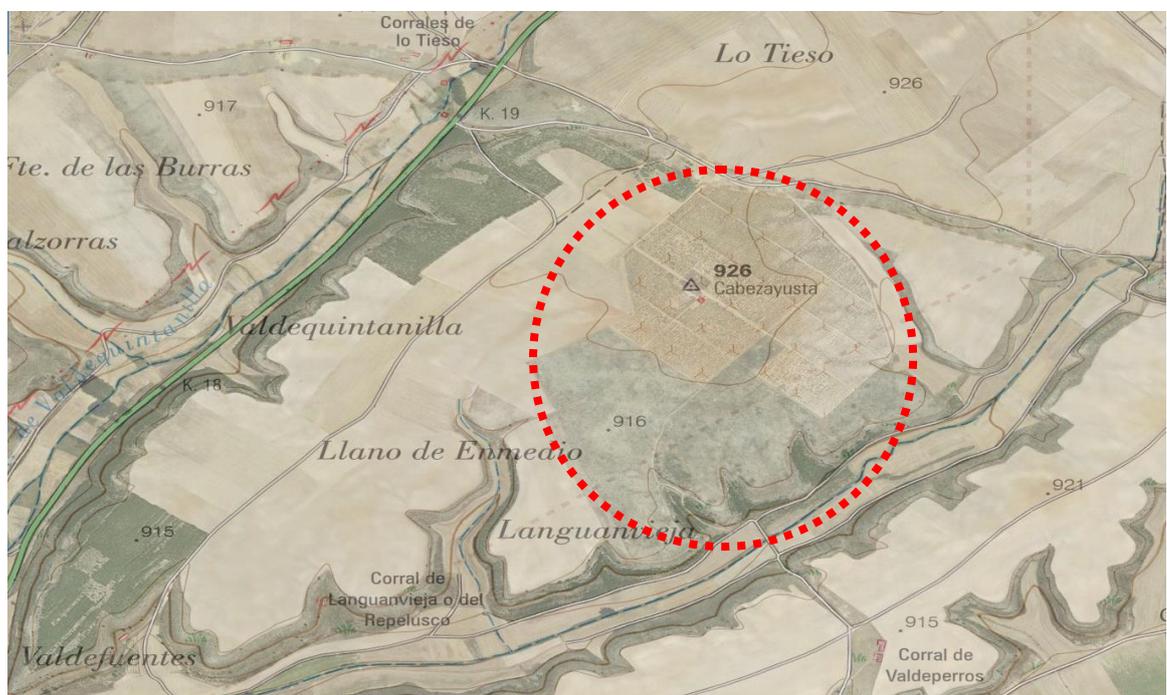
2.3. Datos del viñedo

La finca objeto de estudio se encuentra en 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 termino “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.

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 elevadas 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.

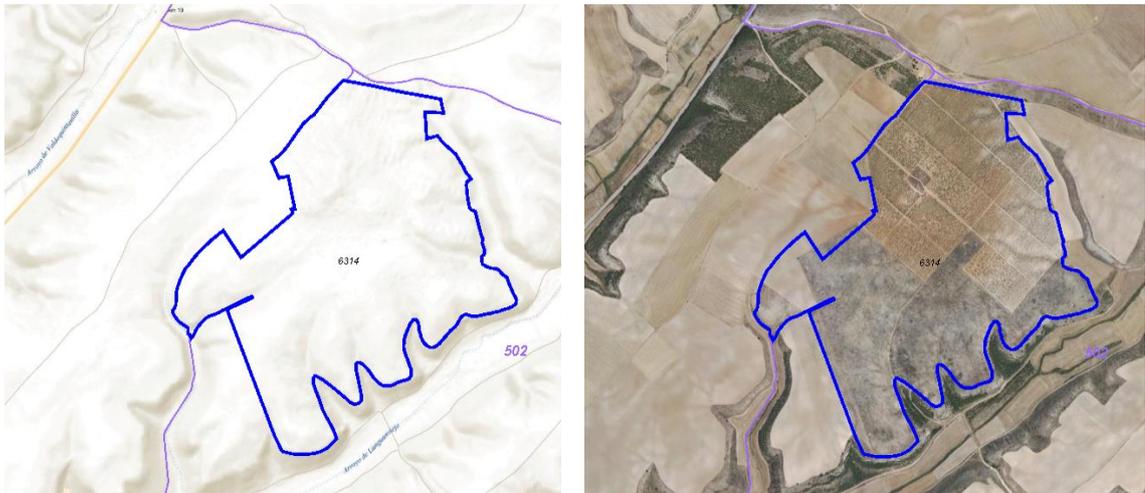
La red hidrográfica es por esto mismo muy sencilla, porque los ríos principales no tienen pendientes ni manantiales fuertes que alumbren líquido, o que regulen su curso. Sus aguas son de torrentera y de filtración.

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.

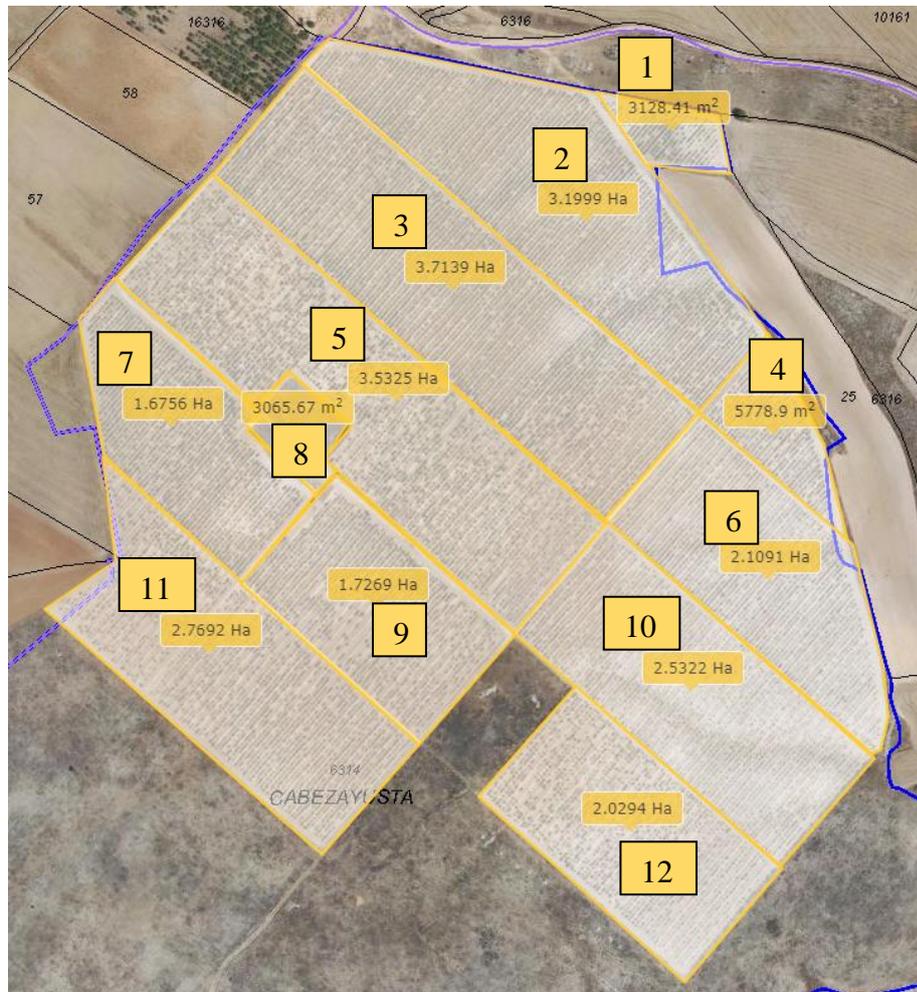
En la misma zona existe un hito que corresponde al pico “Cabezayusta”

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:

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.

3.3. Descripción edafológica de la parcela

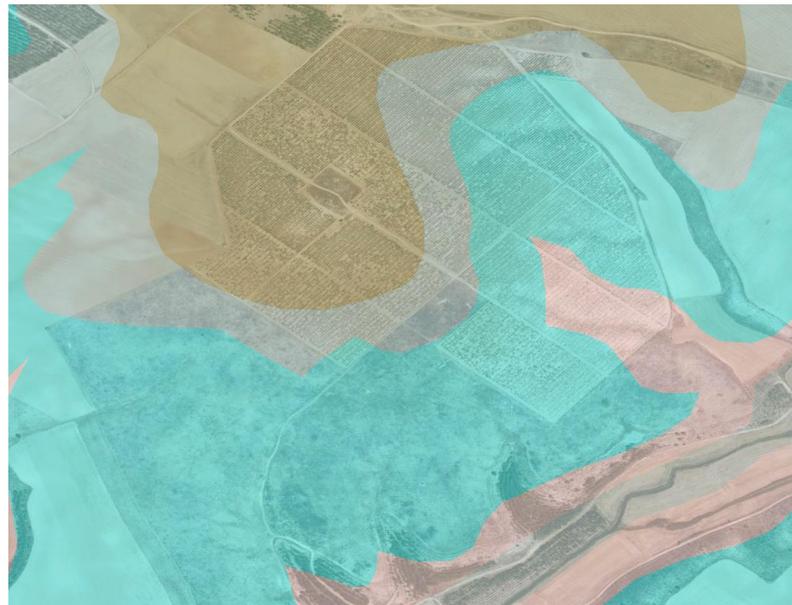
La composición de la parcela, en general, es de arenas y de algún canto o guijarro poco coherente. A unos metros de profundidad se reconocen arcillas endurecidas, y en los cortes puede apreciarse la estratificación cruzada con capas calizas y arcillosas sólidas.

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:



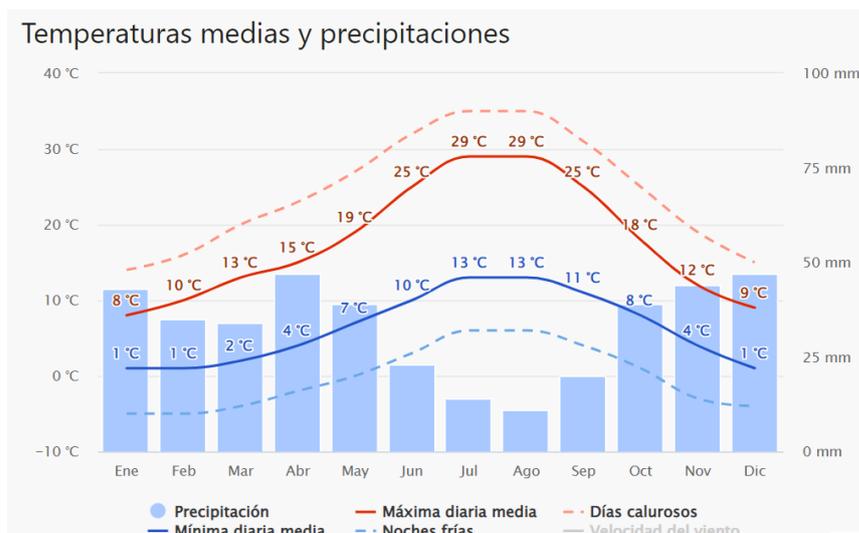
	Conglomerados cuarcíticos, arenas, areniscas y gravas
	Limos arcillosos, con suelos calcimorfos, arcillas, arenas, areniscas y margocalizas
	Calizas y margocalizas
	Limos rojos, con intercalaciones carbonatadas, areniscosas y conglomerados.

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 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.

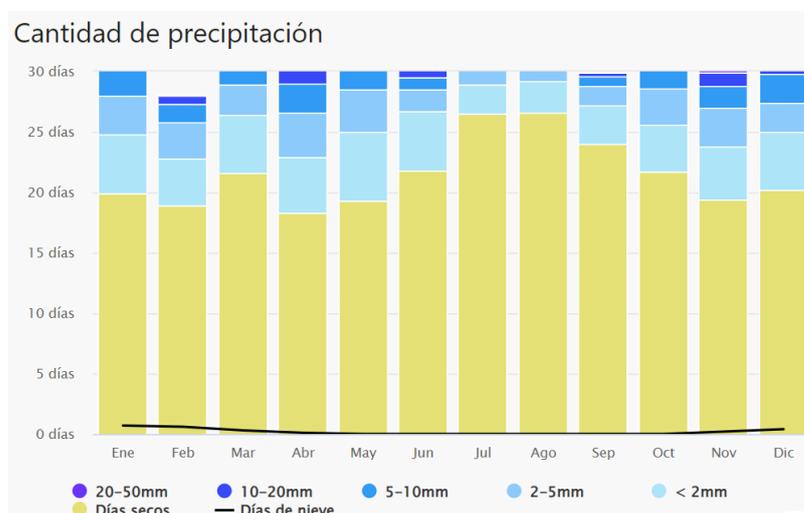
En el siguiente gráfico se muestran los datos de temperaturas y precipitaciones medias anuales de los últimos años



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.

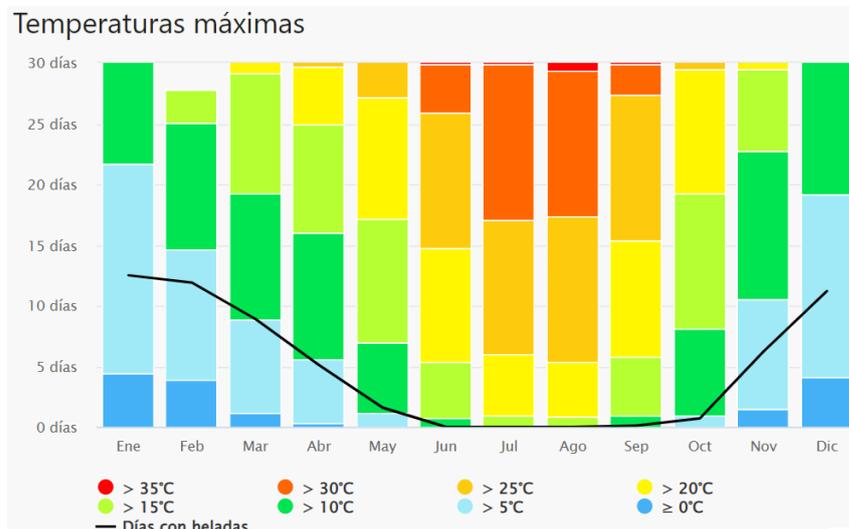
La precipitación estival es inferior a 90,0 mm (18% del total anual)

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.

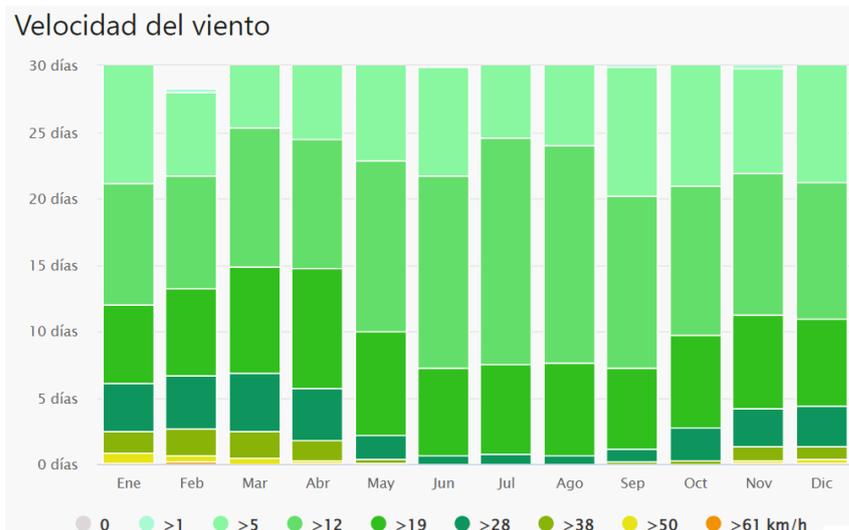


En lo relativo a las temperaturas, en el siguiente gráfico se puede observar el marcado carácter continental con inviernos fríos y veranos muy calurosos.

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

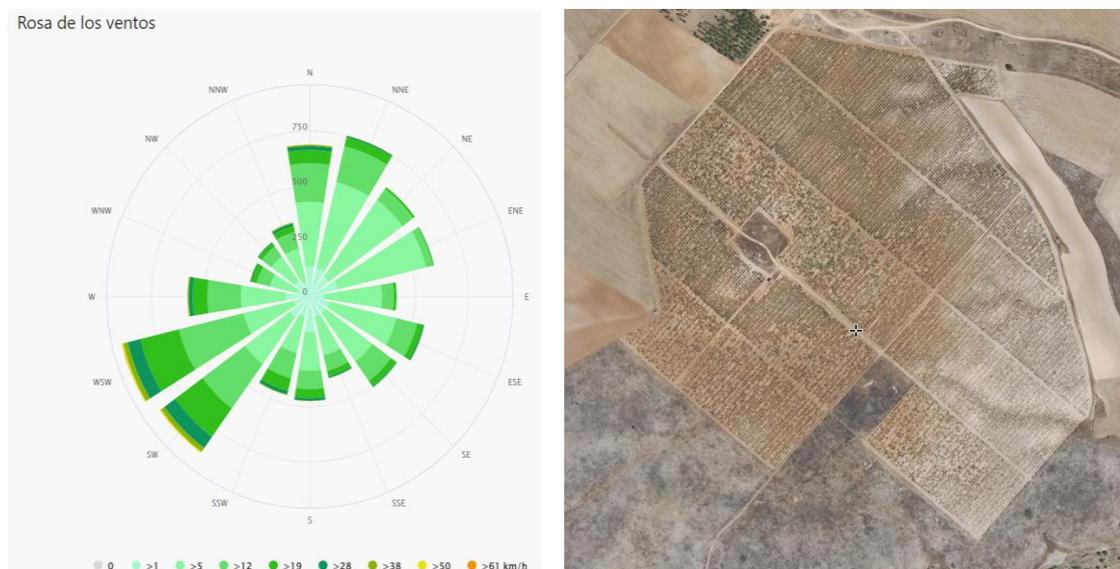


En el siguietne gráfico se muestra la evolución de la velocidad del viento a lo largo del año, se puede observar qcomo en los meses de primavera, especialmente abril y mayo, se pueden dar rachas d e viento fuerte. Este factor puede afectar al desarrollo del viñedo, por el estado fenológico especialmente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



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.

4. ESTADO ACTUAL DEL VIÑEDO

4.1. Descripción general

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 afirman 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 *Uncinula necator* (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 raquítrico 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.

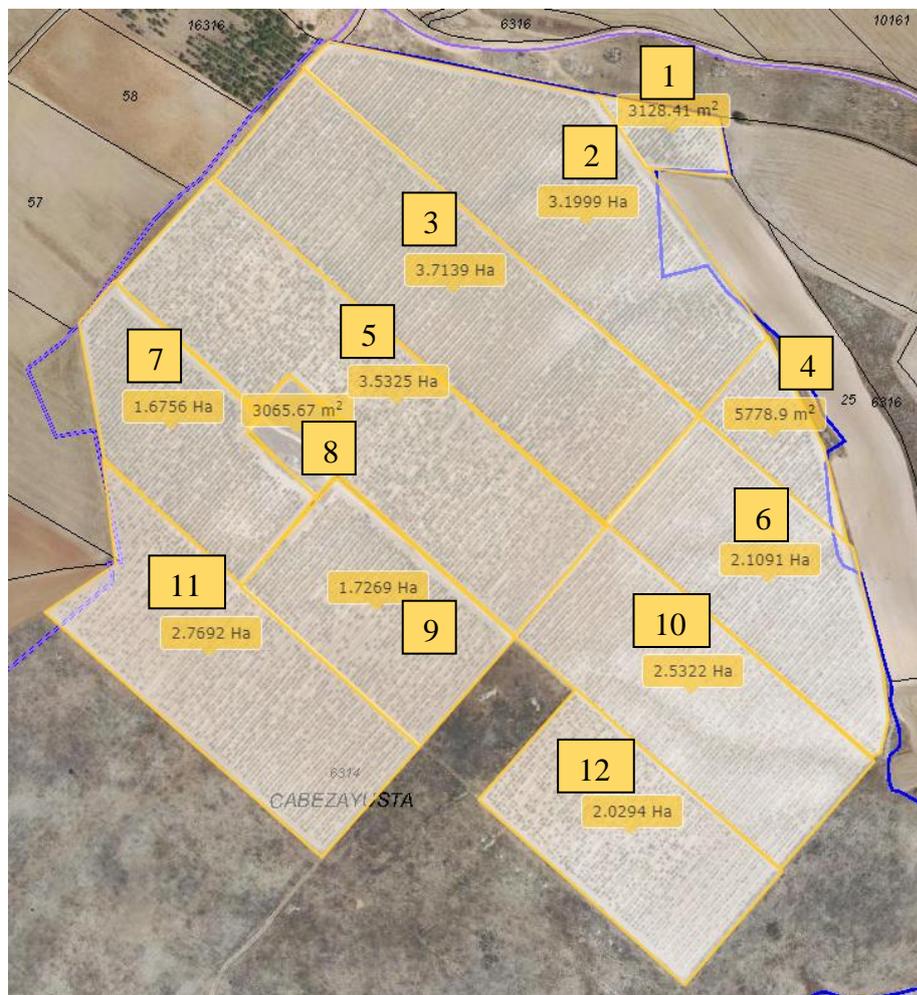
4.2. División en sectores

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 (epigrafe 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 %

4.3. 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 óptima, 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 orgánica.

4.4. Imágenes del viñedo



Sector 2. Viñedo emparrado



Sector 5. Viñedo en vaso con múltiples “faltas”



Sector 11. Vista general viñedo en vaso.

5. VALORACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

5.1. Objeto de la valoración del viñedo

En el siguiente epígrafe se actualiza el valor estimado de la explotación conforme a la evolución del mercado de los últimos años. La finalidad es establecer un criterio para el valor del arrendamiento del viñedo.

5.2. Valoración del viñedo

Para establecer el valor del inmueble se considera 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 a la baja de los precios del mercado, explotación económica y coyuntura actual.

La capitalización de las rentas actualizada junto con otros informes de valoración anteriores y las operaciones de compra venta realizadas arrojan un valor total por comparación de 12.500 €/Ha.

Con lo que se desprende que el valor actual del viñedo es de 298.500 €

5.3. 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 750 €/Ha, lo que supone un total de 17.910 € por el conjunto del viñedo.

6. CONCLUSIONES

Las condiciones actuales del viñedo son muy similares a las del año 2021.

Como ya se indicó 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 base a las observaciones realizadas se mantiene el potencial agrícola estimado en lo relativo a rendimientos y estrategia de mantenimiento y recuperación del viñedo. Al igual que en el informe del año 2021 se recomienda realizar la paulatina reconversión o replantación de algunos sectores.

Se evidencia el mantenimiento del viñedo, observándose que está libre de malas hierbas, no se evidencian principios de enfermedades criptogámicas tipo oídio en los sarmientos, lo que indica que el viñedo ha recibido los tratamientos necesarios para combatir la enfermedad. La poda realizada en la campaña anterior es adecuada, orientada a la renovación paulatina del viñedo.

El diámetro de los sarmientos es en general pequeño, existen amplias zonas con diámetros inferiores a 8 mm. Esta observación indica que los aportes de enmiendas orgánicas o abonos, de haberse producido, no han sido excesivos y posiblemente insuficientes para mantener o mejorar el estado del viñedo

No se ha observado la reposición de marras, ni en forma de plantas injertadas ni en forma de plantación de bravos para su posterior injerto.

Respecto a la visita del año 2021 se observa la retirada parcial de restos de mangueras del sistema de riego por goteo obsoleto que existía.

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 17.910 € al año.

Logroño, enero de 2023

I.T.A. Industrias agrarias
José M^a Díez Rodríguez
Colegiado nº 1651



