

AYUNTAMIENTO BAÑOS DE VALDEARADOS (BURGOS)
ARQUITECTO TECNICO: MARIANO IZCARA DOMINGO

**INFORME SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIÑA SITUADA EN LA FINCA RUSTICA,
POLIGONO 502, PARCELA 6314 Y REFERENCIA CATASTRAL:
09036A502063140000YP DE BAÑOS DE VALDEARADOS (BURGOS).
PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE VALDEARADOS (BURGOS).**

**MARIANO IZCARA DOMINGO
ARQUITECTO TECNICO
ARANDA DE DUERO- MAYO- 2.020**

1. **ANTECEDENTES.**

La viña objeto de valoración, se encuentra dentro de la finca catastral: 09036A502063140000YP del Polígono 502, Parcela 6314 de Baños de Valdearados.

La superficie total de la finca, es de 53,2418 Hectáreas.

La viña comprende una superficie de 23,8834 Hectáreas y forma parte de la finca matriz.

El viñedo, ha estado arrendado durante muchos años, estando en la actualidad libre.

2. **OBJETO DE LA TASACION.**

Valorar el precio anual de arrendamiento de la viña.

- Se ha efectuado visita de inspección ocular de la finca.

3. **CLASIFICACION URBANISTICA.**

SUELO NO URBANIZABLE

4. **CRITERIOS DE VALORACION DEL ARRENDAMIENTO.**

A.-Real Decreto legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación.

- La superficie a efectos de la valoración se considera Suelo Rural (artículo 21 del citado decreto).
- Por tratarse de suelo rural, es de aplicación el artículo 36 del referido Real Decreto 7/2015

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

B.- Reglamento de Bienes de las entidades Locales, Real Decreto 1372/1986 de 13 de Junio. En su artículo 92, dice:

1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.

2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por ciento del valor en venta de los bienes.

Valoración de la viña

En el caso que nos ocupa, el arrendamiento de la viña, se tasara conforme al apartado 2 del artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Precio de Hectárea de viñedo s/ Estimación de la Junta de Castilla y León: 19.293,- €.

VALOR DE ARRENDAMIENTO DE VIÑA:

Valor de parcela de viñedo: 23,8834 Ha X 19.293 €/Ha = 460.782,44 €

Valor de arrendamiento anual de parcela de viñedo:

460.782,44 X 6% de valor en venta = 27.646,95 €.

ARANDA DE DUERO MAYO DE 2.020

EL ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL

MARIANO IZCARA DOMINGO