BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
20144708b0161d132eb07ea3970091236R

AYUNTAMIENTO DE
BAÑOS DE EBRO (ALAVA)

MAÑUETAKO UDALA
ARABA

MEMORIA DE ALCALDÍA

Necesidad y estrategia patrimonial para la explotación de «Viñas El Soto»

2026/93 · v1.0 · PROPUESTA DEFINITIVA · 29/09/2026

1. Antecedentes y fuente de verdad

El Ayuntamiento de Baños de Ebro / Mañueta es titular de las fincas patrimoniales municipales conocidas como «Viñas El Soto», situadas en el paraje El Soto. El contrato actualmente vigente, formalizado el 13 de abril de 2026, finaliza el 31 de octubre de 2026.

El contrato precedente se utiliza únicamente como antecedente histórico y fuente de aprendizaje. No se reutilizan automáticamente sus superficies, fechas, renta ni cláusulas. Para el nuevo expediente, la fuente de verdad está constituida por las cédulas parcelarias vigentes, la documentación definitiva que se apruebe en este expediente y el acto de adjudicación.

2. Necesidad, objetivo público y consecuencias de no actuar

La necesidad municipal consiste en asegurar la conservación y explotación continuada de las fincas, evitando el abandono de terrenos agrícolas y viñedo municipal. El objetivo público es doble: obtener un rendimiento patrimonial razonable y garantizar que las parcelas se mantengan en condiciones agronómicas, fitosanitarias y de seguridad adecuadas.

La falta de explotación puede ocasionar deterioro de las plantaciones, crecimiento incontrolado de vegetación, proliferación de plagas o enfermedades y perjuicios a fincas colindantes, caminos, bienes municipales o terceros.

3. Alternativas analizadas

Se han considerado las siguientes alternativas:

- Explotación directa por el Ayuntamiento: se descarta por carecer de estructura material y personal adecuada y porque exigiría contratar labores agrícolas, maquinaria, tratamientos e insumos sin garantía de que el valor de la producción compense los costes.
- Mantenimiento sin explotación productiva: se descarta por no ser eficiente y por aumentar el riesgo de deterioro, plagas y costes municipales de conservación.
- Arrendamiento para explotación por tercero: se considera el instrumento patrimonial más adecuado, al trasladar al arrendatario el riesgo económico y las obligaciones ordinarias de cultivo y conservación, manteniendo el Ayuntamiento facultades de control.

4. Objeto y delimitación material

La explotación comprenderá exclusivamente las superficies identificadas a continuación, con una superficie total de 94.950,96 m² (9,495096 ha).

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
FRANCISCO JAVIER GARCIA PEREZ DE LOZA (AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE EBRO - M...	Alkatea / Alcalde	29/09/2026 18:55

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
20144708b0161d132eb07ea3970912360R

Parcela	Superficie incluida	Delimitación / observaciones
6/32	27.522,15 m²	Parcela completa: 22.049,04 m² de viña y 5.473,11 m² de erial/pastos
6/33	1.204,63 m²	Parcela completa; catastralmente cultivo de regadío
6/46	3.342,86 m²	Parcela completa; viña de regadío
6/47	118,69 m²	Parcela completa; viña de regadío
6/50	45.333,70 m²	Solo subparcela 0A; viña. Excluidas chopera y construcción
6/490	17.428,93 m²	Solo subparcela 0B; cultivo de regadío. Excluidas chopera y edificaciones
TOTAL	**94.950,96 m²**	**9,495096 ha**

En las parcelas 6/50 y 6/490 quedan expresamente excluidas las superficies, construcciones e instalaciones no incluidas en la delimitación anterior. Las cédulas parcelarias de 14 de septiembre de 2026 se incorporarán como anexo gráfico del expediente.

5. Circunstancias económicas y agronómicas específicas

Esta Alcaldía, atendiendo a su conocimiento directo de las fincas y del sector vitivinícola de Rioja Alavesa, derivado asimismo de su experiencia profesional como viticultor, hace constar que las fincas de El Soto presentan circunstancias que reducen de manera significativa su rentabilidad agraria y su atractivo comercial respecto de un viñedo medio de Rioja Alavesa.

- Se sitúan en un ámbito próximo al río Ebro y expuesto a episodios de inundación.
- La uva producida en estos terrenos presenta, con carácter general, una calidad reducida en comparación con otras zonas vitícolas del municipio y de Rioja Alavesa.
- La combinación de localización, riesgo de inundación y baja calidad de la producción limita la rentabilidad y reduce la demanda potencial de adquisición de las fincas.

Estas manifestaciones se realizan como apreciación de oportunidad y conocimiento directo del mercado y de las fincas. No constituyen una tasación pericial del valor de venta ni pretenden sustituirla.

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
FRANCISCO JAVIER GARCIA PEREZ DE LOZA (AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE EBRO - M...	Alkatea / Alcalde	29/09/2026 18:55

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
20144708b0161d132eb07ea3970091236R

6. Estrategia patrimonial y económica propuesta

- Instrumento jurídico: negocio patrimonial privado de arrendamiento para explotación agrícola.
- Procedimiento: concurso público con publicidad y concurrencia.
- Criterio de adjudicación: mayor renta anual ofertada, siempre igual o superior al tipo mínimo.
- Tipo mínimo: 1.000,00 euros anuales, mejorables al alza, conforme al informe de valoración comparativa.
- Duración: dos años desde la formalización, con previsión de inicio el 1 de noviembre de 2026; una única prórroga expresa de hasta dos años.
- Riesgo de explotación: íntegramente a cargo del arrendatario; el Ayuntamiento no garantiza rendimiento, producción, calidad ni precio de los frutos.

7. Condiciones mínimas de ejecución y control

Las obligaciones de conservación no se configuran como criterios de adjudicación, sino como obligaciones mínimas exigibles a cualquier adjudicatario. Comprenderán poda, mantenimiento del suelo y vegetación, tratamientos fitosanitarios legalmente procedentes, prevención de plagas y enfermedades, gestión de restos y evitación de daños a terceros.

La entrega se documentará mediante acta inicial de estado. El Ayuntamiento podrá realizar inspecciones durante la vigencia y, antes de cualquier prórroga, comprobará el cumplimiento de las obligaciones. La devolución se documentará mediante acta final.

8. Propuesta

Se propone aprobar el expediente para el arrendamiento y explotación de las fincas patrimoniales «Viñas El Soto» con la configuración indicada, incorporar el informe de valoración económica comparativa y el informe jurídico de Secretaría-Intervención, aprobar el pliego de condiciones patrimoniales y convocar el correspondiente concurso público.

En Baños de Ebro / Mañueta, a 29 de septiembre de 2026.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Firmado electrónicamente

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
FRANCISCO JAVIER GARCIA PEREZ DE LOZA (AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE EBRO - M...	Alkatea / Alcalde	29/09/2026 18:55