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
v0144708b0201d08a3d07ea2830912236d

INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA COMPARATIVA

Determinación de la renta mínima de «Viñas El Soto»

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

1. Objeto, alcance y fuente de verdad

El presente informe estima el valor arrendaticio de mercado de las fincas patrimoniales «Viñas El Soto» a efectos de fijar el tipo mínimo de licitación. No constituye una tasación pericial del valor en venta del inmueble ni resuelve por sí mismo la cuestión jurídica relativa al artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

La fuente de verdad para superficies y delimitación son las cédulas parcelarias vigentes incorporadas al expediente; el contrato precedente se utiliza únicamente como antecedente económico histórico.

2. Superficie objeto de comparación

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**

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
XABIER SAINZ DE LA MAZA BILBAO	Idazkaria-Kontu-hartzailetza / Secretario-Intervencion	29/09/2026 18:57

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
v0144708b0201d08a3d07ea2830912236d

3. Circunstancias particulares relevantes

La Memoria de Alcaldía documenta circunstancias que reducen la rentabilidad y el atractivo comercial de las fincas: proximidad al río Ebro, exposición a inundaciones y baja calidad de la uva. Al no existir una tasación agronómica o inmobiliaria individualizada, estas circunstancias no se convierten artificialmente en un coeficiente de depreciación numérico; se utilizan para seleccionar referencias comparables de renta y para evitar la traslación automática de valores medios de compraventa de viñedo.

4. Comparable principal: Ayuntamiento de Elciego

En diciembre de 2025 el Ayuntamiento de Elciego licitó el arrendamiento y explotación de dos viñas municipales tomando como tipo mínimo 76,54 euros por hectárea y año, previa valoración incorporada a su expediente. La posterior adjudicación se produjo por importes prácticamente coincidentes con el tipo de salida, lo que convierte esa licitación en una referencia reciente, próxima y efectivamente contrastada por el mercado.

Referencia	Superficie	Valor unitario	Renta anual equivalente
Elciego 2025/2026	9,495096 ha	76,54 €/ha/año	726,75 €/año

5. Antecedente propio de Baños de Ebro

El contrato vigente, formalizado el 13 de abril de 2026 y de carácter transitorio, contiene una renta mensual de 84 euros. Su proyección a doce meses equivale a 1.008 euros anuales. Aunque el documento precedente presenta errores formales y no constituye una tasación, aporta una referencia real del nivel económico que el mercado local ha venido soportando.

6. Determinación del tipo mínimo

El comparable de Elciego arroja una referencia de 726,75 euros anuales para la superficie de este expediente. El antecedente propio proyecta 1.008 euros anuales. Atendiendo a ambas referencias y a las circunstancias agronómicas desfavorables documentadas por Alcaldía, se considera razonable fijar un tipo mínimo de MIL EUROS (1.000,00 €) ANUALES, mejorable al alza.

El importe equivale aproximadamente a 105,32 euros por hectárea y año y se sitúa por encima del comparable de Elciego, sin apartarse sustancialmente del antecedente económico propio.

7. Límites de la valoración

Este informe no afirma que 1.000,00 euros anuales equivalgan al 6 % del valor en venta de los bienes. La vigencia y aplicabilidad del mínimo del artículo 92.2 RBEL se analiza separadamente en el informe jurídico. La presente valoración

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
XABIER SAINZ DE LA MAZA BILBAO	Idazkaria-Kontu-hartzailetza / Secretario-Intervencion	29/09/2026 18:57

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
v0144708b0201d08a3d07ea2830912236d

tiene por objeto exclusivo determinar una renta de mercado razonable, objetiva y trazable para la convocatoria.

8. Conclusión

Se estima como valor arrendaticio mínimo razonable para el concurso una renta de 1.000,00 euros anuales, mejorable al alza, para el conjunto de las superficies descritas en este informe.

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

SECRETARÍA-INTERVENCIÓN

Fuentes y documentación de contraste

- Ayuntamiento de Elciego: licitación de explotación de viñas aprobada en diciembre de 2025 y adjudicada/formalizada en 2026.
- Contrato municipal de arrendamiento de «Viñas El Soto» formalizado el 13/04/2026.
- Cédulas parcelarias incorporadas al expediente 2026/93.

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Kargua / Cargo:	Data / Fecha:
XABIER SAINZ DE LA MAZA BILBAO	Idazkaria-Kontu-hartzailetza / Secretario-Intervencion	29/09/2026 18:57