



# **Informe de valoración de tres parcelas rústicas en el término municipal de Gumiel de Izán (Burgos)**

**Encargado por:  
Excelentísimo Ayuntamiento de Gumiel de Izán**

**Autores:**

**Carlos Soteras Escartín**

Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. 624.

Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Aragón, Navarra y País Vasco.

**Ana Mata Vacas**

Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. 934.

Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Castilla y León y Cantabria.

**Burgos, mayo de 2024**

## Índice

Objeto.....	3
Alcance.....	3
Caracterización física y agronómica de la zona geográfica.....	6
Metodología para la valoración del suelo.....	11
Cálculo del valor del suelo según su Uso o aprovechamiento.....	13
Valor de las Tierras Arables dedicadas a cultivos con labores de secano .....	13
Valoración del Erial a pastos.....	14
Valoración del Monte bajo.....	15
Valoración de la masa Forestal .....	15
Valor del conjunto de parcelas .....	24
ANEXO.....	25

## Objeto

Se realiza este informe de valoración por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Gumiel de Izán (Burgos) quien por razones de compraventa desea tasar tres parcelas catastrales de su propiedad localizadas en los polígonos 537 y 543 del término municipal. Se tratan todas ellas de parcelas de Clase rústica y cuyo Uso principal es el agrario.

## Alcance

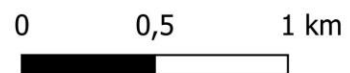
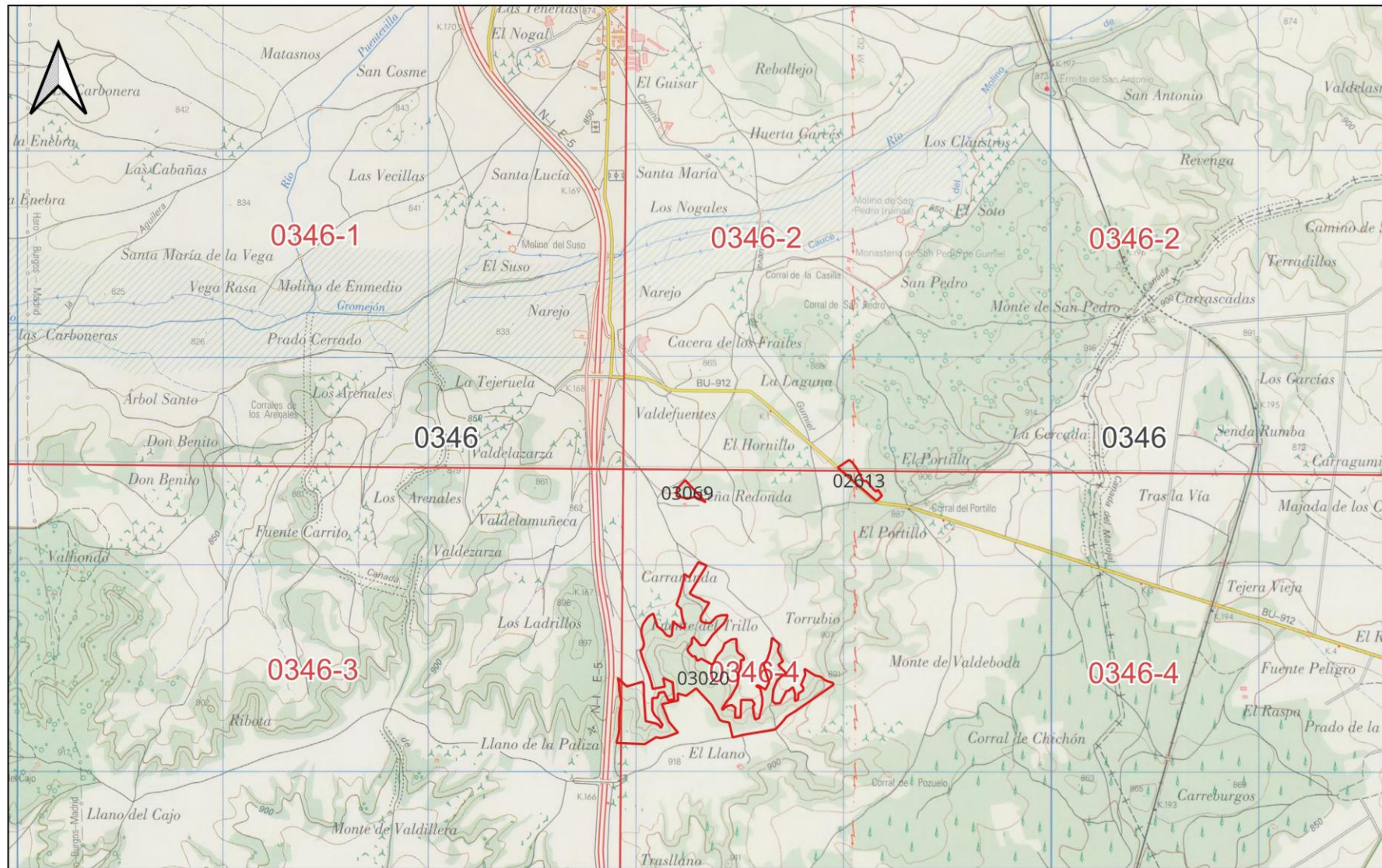
Para su valoración económica se parte de los datos que constan en el Catastro de rústica, los cuales se adjuntan en un Anexo a este escrito. La denominación de las parcelas, su Referencia catastral, su Cultivo o Aprovechamiento y sus superficies se detallan en el Cuadro recogido a continuación. El conjunto de éstas tiene una superficie gráfica total de 302.380 m<sup>2</sup>, y está dividida en once subparcelas de diferentes superficies y Usos.

### Bienes que deben valorarse en el Término municipal de Gumiel de Izán (Burgos)

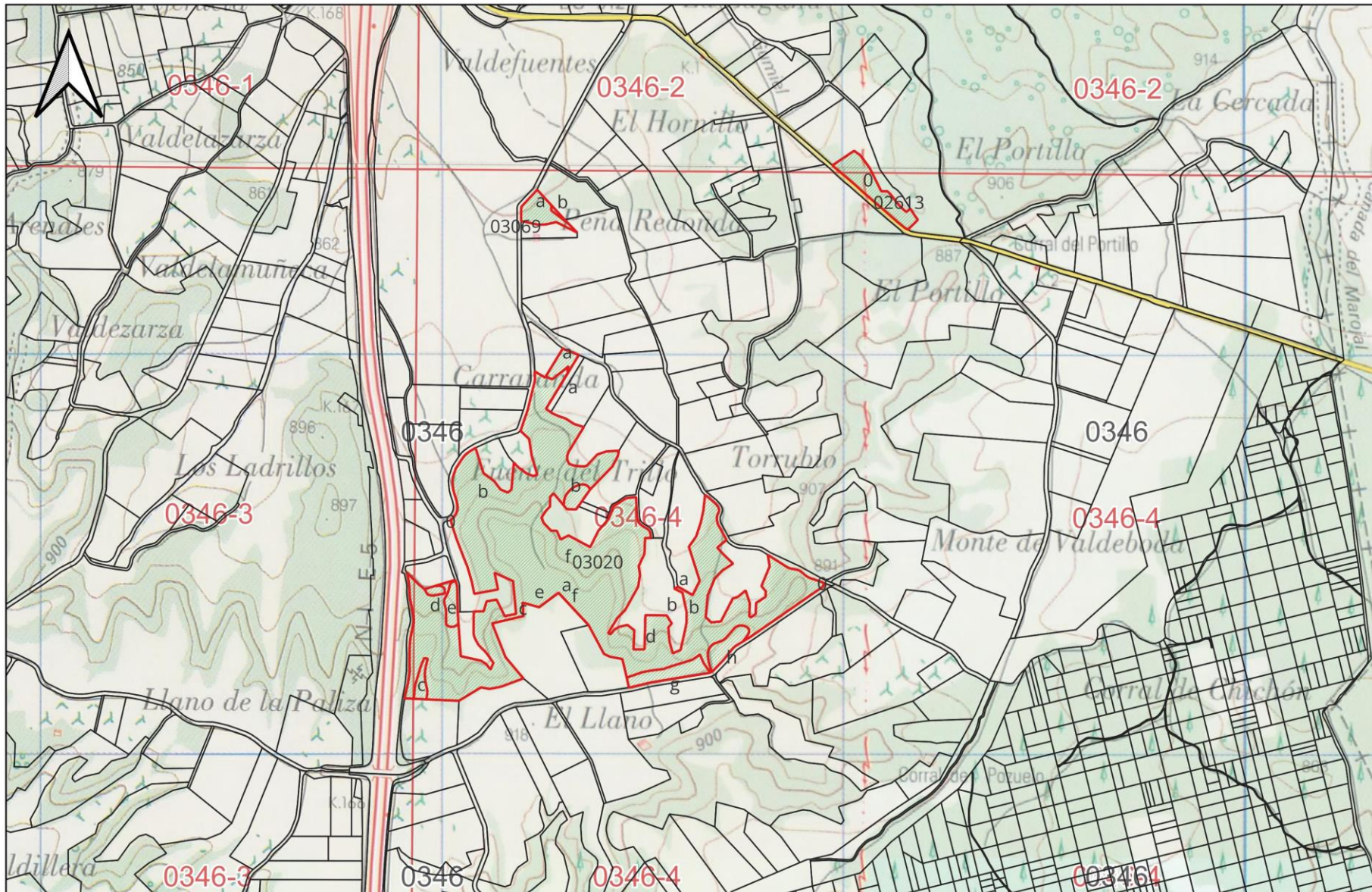
Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Subparc.	lp	Uso/ Aprovechamiento agrario	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcela (m <sup>2</sup> )
537	2613	09154A537026130000BG	0	8	MB-Monte Bajo	10.999	10.999
543	3069	09154A543030690000BL	a	9	MR-Pinar Resinable	5.700	5.991
			b	19	C-Labor Tierra Arable	291	
	3020	09154A543030200000BI	a	19	C-Labor Tierra Arable	2.828	285.390
			b	19	C-Labor Tierra Arable	2.579	
			c	18	C-Labor Tierra Arable	2.164	
			d	20	C-Labor Tierra Arable	925	
			e	20	C-Labor Tierra Arable	3.006	
			f	6	E-Erial a Pastos	262.595	
			g	18	C-Labor Tierra Arable	6.500	
h	18	C-Labor Tierra Arable	4.793				

El conjunto que se valora se encuentra en situación de suelo rústico, y la fecha de encargo de este trabajo se toma como referencia para su tasación.

Plano de situación de las parcelas objeto de valoración en el término municipal de Gumiel de Izán (Burgos)



**Detalle de las parcelas que se valoran, indicando las subparcelas que las integran**



0 0,25 0,5 km



## Caracterización física y agronómica de la zona geográfica

Las parcelas que se valoran se sitúan geográficamente en la Demarcación Hidrográfica del Duero, dentro de la provincia de Burgos (Castilla y León), en la Comarca Agraria de La Ribera y más en concreto en los Polígonos 537 y 543 del término municipal referido anteriormente. La zona se sitúa entre los ríos Gromejón y Bañuelos, y linda con los términos municipales de Quintana del Pidio al Oeste, de Aranda de Duero al Sur y de Villanueva de Gumiel al Este; las parcelas valoradas están también al Este de la carretera N-I.

En general, la red hidrológica de la Comarca de La Ribera está compuesta principalmente por el río Duero y sus afluentes: Riaza, Gromejón, Bañuelos y Arandilla. Esta región destaca por sus cultivos vitivinícolas y por encontrarse en ella el Parque Natural de las Hoces del río Riaza<sup>1</sup>.

Administrativamente la Comarca de La Ribera está compuesta por 56 municipios siendo solamente uno de ellos el objeto de este informe: Gumiel de Izán, que posee una superficie total de 75,50 km<sup>2</sup> <sup>2</sup>. La demografía del municipio ha pasado en el periodo 2007-2022 de tener una densidad de población de 8,49 habitantes por km<sup>2</sup> a otra de 7,67.

**Población total en Gumiel de Izán entre los años  
2007 a 2022<sup>3</sup>**

Municipio	2022	2007
09151 Gumiel de Izán	579	641

### a) Medio físico.

- a.1. Orografía. La Ribera tiene una topografía relativamente llana, con altitudes que varían entre 798 y 1.000 msnm., y pendientes suaves que varían en general del 1 al 2%.
- a.2. Geología. El sustrato geológico de La Ribera está compuesto principalmente por los siguientes materiales originarios: Neógeno (arcillas arenosas, margas, arcillas, calizas, rañas, arcillas con pudingas, areniscas y margas yesíferas) y Cuaternario (aluvial y diluvial)<sup>4</sup>.
- a.3. Edafología. Los grupos de suelos más representativos de La Ribera<sup>5</sup> son:

<sup>1</sup> Adaptado de: "Caracterización de las Comarcas Agrarias de España. Tomo 11. Provincia de Burgos". Jesús Fernández (director del estudio) Grupo de Agro energética. ETSI. Agrónomos. Universidad Politécnica de Madrid.

<sup>2</sup> Según datos del INE.

<sup>3</sup> Cifras oficiales de población de los municipios españoles. INE.

<sup>4</sup> Cartografía Geológica. IGME.

<sup>5</sup> Función de la Taxonomía edafológica del USDA-NRCS.

a.3.1. Xerorthent (68% de su superficie), moderadamente básicos, aunque algunos puedan ser ácidos, con un contenido en materia orgánica medio y, en general, profundos, con textura franca o arcillosa, y

a.3.2. Xerochrept (32% de la superficie total comarcal), que presentan un bajo contenido en materia orgánica, pH ligeramente ácido y textura franco-arenosa.

a.4. Climatología. Las principales variables del municipio de Gumiel de Izán son:

a.4.1. El periodo frío o de heladas (número de meses en los que la temperatura media de mínimas es inferior a 7°C) en esta zona se prolonga durante 8 meses.

a.4.2. El periodo cálido, definido como el número de meses en los que la temperatura media de las máximas supera los 30°C, varía de 0 a 1 mes.

a.4.3. El periodo seco o árido, entendido como el número de meses con déficit hídrico (valores negativos de la diferencia entre la evapotranspiración potencial y la real), tiene una duración de 3 meses.

a.4.4. Su régimen de humedad (*ME*) se caracteriza por inviernos fríos y húmedos y veranos cálidos con sequía prolongada. Las lluvias se producen en otoño, momento en que la evapotranspiración es baja y el agua permanece en el suelo a lo largo del invierno. Suele haber otro máximo de lluvias en primavera, aunque se agota pronto por la elevada evapotranspiración. Las lluvias durante el verano son poco frecuentes.

a.4.5. Por otro lado, y según la clasificación agroclimática de Papadakis se caracteriza por tener el tipo climático *Mediterráneo templado fresco*. Desde el punto de vista de la ecología de los cultivos, los datos climáticos definen los tipos de verano *Triticum menos cálido*, y de invierno de tipo *Avena fresco*.

**Otros datos climáticos del municipio**

TM.	P anual (mm)	ETP anual	T media mínimas mes más frío (°C)	T media anual (°C)	T media de máximas mes más cálido (°C)	Factor R	Í de Turc en regadío	Í de Turc en secano
Gumiel de Izán	500	650	4	10	30	53,02	30	15

P= Pluviometría. T= Temperatura. Factor R= Erosividad de la lluvia.

Fuente: Visor Datos Agrarios MAGRAMA.

b) Características agrarias del municipio de Gumiel de Izán.

Con una superficie municipal de más de 7.500 hectáreas las tierras de cultivo ocupan un 55% del total (algo más del 98% de ellas de secano), prados y pastizales tiene un

porcentaje de alrededor de un 21%, el terreno forestal alcanza un porcentaje próximo al 17%, y otras superficies de un 7%<sup>6</sup>.

**Distribución de la tierra en Gumiel de Izán, en ha  
Media de los años 2019-2021**

<b>Grupo de cultivo</b>	<b>Cultivo</b>	<b>Media 2019-2021</b>
Tierras de cultivo	Cultivos herbáceos	3.071
	Barbechos	538
	Cultivos leñosos	531
Prados y pastizales	Prados naturales	8
	Pastizales	1.155
	Erial a pastos	405
Terreno forestal	Monte maderable	815
	Monte abierto	465
Otras superficies	Terreno improductivo	15
	Superficie no agrícola	383
	Ríos y lagos	166

b.1. Las tierras de cultivo de secano se destinan a cultivos herbáceos en un 74% y leñosos en un 13%; la superficie en barbecho ronda el otro 13%<sup>6</sup>.

b.2. A lo largo de los últimos años la parcela media de tierra de cultivo en secano se ha destinado principalmente al cultivo de cebada y trigo blando, ocupando el tercer y cuarto lugar las destinadas a girasol y barbechos. El cuadro adjunto recoge esta distribución superficial en hectáreas<sup>7</sup>, para el periodo 2019-2021.

<b>Grupo de cultivo</b>	<b>Cultivo</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Media</b>	<b>%s/total</b>
Cereales grano	Cebada	1.439,51	1.341,42	912,00	1.230,98	34,33%
Cereales grano	Trigo blando	847,38	774,88	1.331,34	984,53	27,46%
Cultivos Industriales	Girasol	699,23	744,15	585,39	676,26	18,86%
Barbechos	Barbechos	481,16	560,25	573,12	538,18	15,01%
Cultivos forrajeros	Veza para forraje	111,89	92,80	136,19	113,63	3,17%
Leguminosas grano	Veza	27,97	39,77	58,35	42,03	1,17%

b.3. La zona objeto de valoración tiene una aptitud para los cultivos de secano (caracterizada por su índice de regionalización productiva, para la aplicación de las subvenciones de la PAC) de 2,5 t/ha para los cereales de secano,

<sup>6</sup> Distribución general de la tierra en Castilla y León. Secretaría General. Servicio de Estudios, Estadística y Planificación Agraria. Consejería de Agricultura; Ganadería y Desarrollo Rural. Junta de Castilla y León.

<sup>7</sup> Elaboración propia a partir de datos dados en: Cultivos herbáceos en Castilla y León. Secretaría General. Servicio de Estudios, Estadística y Planificación Agraria. Consejería de Agricultura; Ganadería y Desarrollo Rural. Junta de Castilla y León.



aproximadamente la mitad del valor de las “mejores” zonas agrícolas de Burgos.

En concreto, las parcelas que deben valorarse se sitúan a la derecha en sentido creciente de la carretera N-I, entre los km 166 y 167, y la parcela principal (3020) forma parte de la denominada Fuente del Trillo. Estos polígonos catastrales aparecen tras el proceso de concentración parcelaria llevado a cabo en las tierras de este municipio.

Estas parcelas se caracterizan por contener un mosaico de recintos donde se alternan campos de cultivo de secano con otros abandonados o de monte bajo, todos ellos con fuertes pendientes y que en algún caso llegan al 62%.

Este aspecto es importante, ya que el total de las superficies valoradas presentan las siguientes pendientes:

Pendientes %	% s/total S
0 - 7	24%
7 - 11	20%
11 - 15	22%
15 - 20	19%
20 - 62	15%

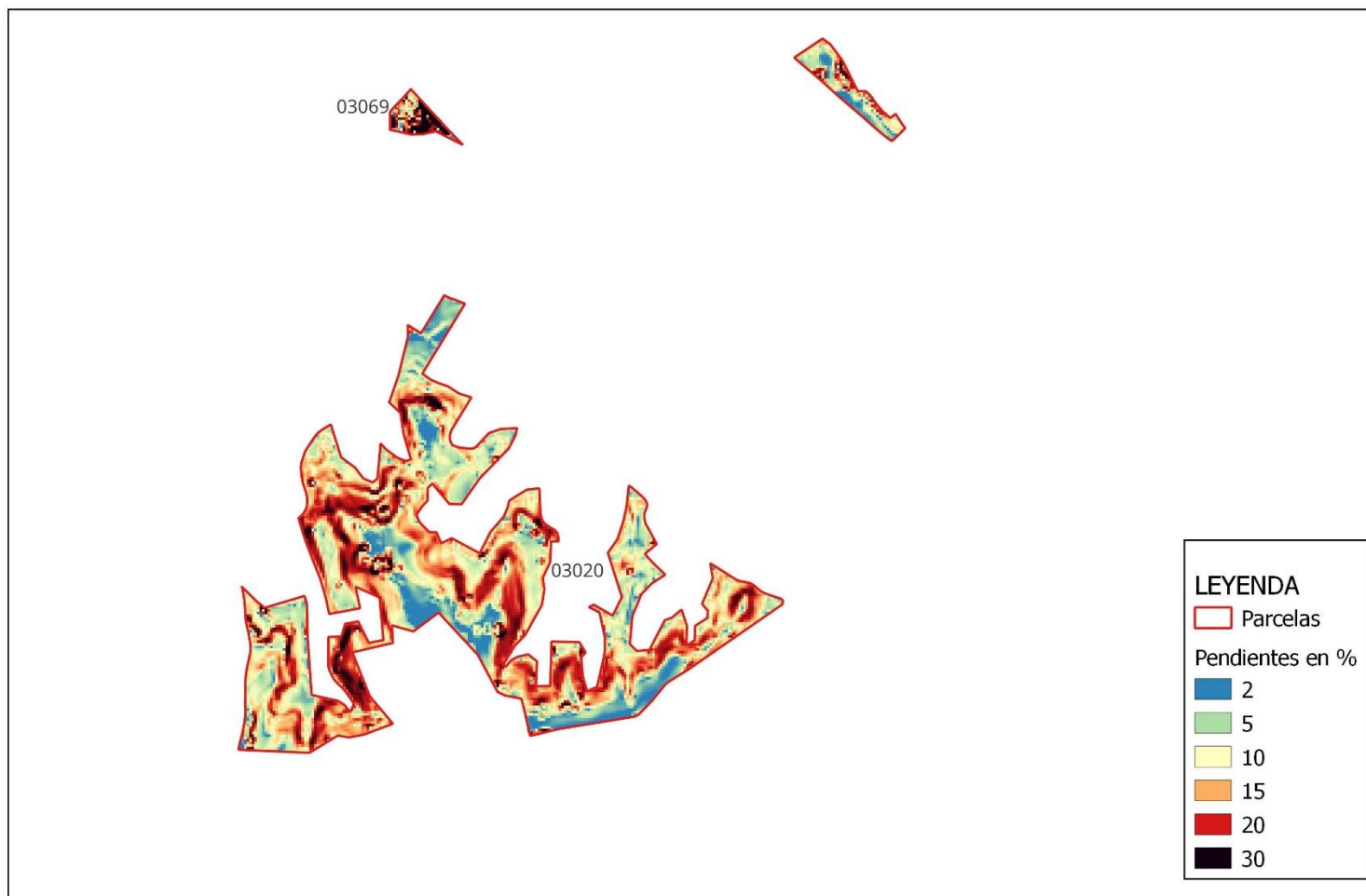
Además, las medidas centrales de la pendiente indican un gran movimiento del terreno:

- Intervalo 0 a 62%
- Valor medio: 13,68%
- Desviación estándar: 7,66
- Coeficiente de variación: 56%

Por tanto, habrá que tener en cuenta estas circunstancias: la irregularidad de las parcelas o su escaso tamaño, y que en casi la mitad de la superficie la pendiente es de difícil mecanización por ser superior al 15%.

El mapa adjunto a continuación recoge las diferentes pendientes que se dan en las distintas parcelas y subparcelas que se valoran.

**Distribución de las pendientes de las parcelas que se valoran**



## Metodología para la valoración del suelo

Para realizar la valoración de las parcelas y del conjunto de tierras agrícolas se siguen los siguientes criterios:

- A) Como referencia para la elección del método de cálculo se toma la legislación recogida en el Texto refundido del Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, y sucesivas modificaciones como la incluida en la Disposición final tercera de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras.
- B) Como momento de valoración, el día posterior a la firma de la aceptación del presupuesto de este encargo por parte del Ayuntamiento.
- C) Como criterio de valoración del suelo agrícola y al estar en situación de rústico, su tasación se realiza mediante la capitalización de la renta anual real o potencial. Al no tener posibilidad de conocer la renta anual real de la explotación de las parcelas se considera que la valoración se debe realizar en base a sus rentas potenciales.

Para determinar la renta de la tierra (R) se parte de la igualdad:

$$\text{Ingresos} - \text{Gastos} = \text{Margen Bruto} = \text{Renta} + \text{Beneficio}$$

Así el valor de la tierra será:

$$V = MB / r$$

donde,

*MB* = margen bruto potencial, y

*r* = tipo de capitalización.

- D) Para el cálculo de este valor analítico potencial del suelo se considera:
  - a) La distribución media de los cultivos de secano en el municipio de Gumiel de Izán, la cual se publica anualmente, obteniéndose una parcela media (Fuente citada en la referencia 7), tanto para cultivos herbáceos como su barbecho correspondiente.
  - b) Los márgenes brutos aplicables a estos cultivos agrícolas en la Comarca de La Ribera se recogen en la Instrucción de 14 de enero de 2021 sobre Mejora de las Estructuras de producción de las explotaciones agrarias, de la Junta de Castilla y León.
  - c) Dada la calidad de las tierras en este Polígono, para la estimación de la renta potencial de sus cultivos de secano se supone que del margen bruto un 10% es

beneficio del agricultor, por lo que el valor del suelo queda como el 90% restante. Este valor posteriormente se corrige al alza con una tasa que refleja su potencialidad de transformación en viñedos de la Denominación de Origen. Se realiza mediante la comparación relativa del valor del conjunto de tierras de labor de secano, sólo con cultivos herbáceos o incluyendo cultivos de vid, dando un factor de corrección al alza estimado de 1,5.

d) Dada la caracterización física del territorio en el que se enclavan las parcelas, se considera como potencial la explotación de una plantación de pino piñonero (*Pinus pinea*) para aprovechamiento principal de piña y secundario de madera.

e) Para el cálculo tanto del valor de los eriales como del monte bajo se toma como base un porcentaje del valor promedio de la tierras de labor. Esto es así dado la correlación existente entre el conjunto de tierras de secano. La falta de valores comparativos, los posibles aprovechamientos alternativos (pastos, leñas, setas, caza, etc.), la trascendencia de sus dimensiones y pendientes en su potencialidad agrícola, etc., válidan este tipo de valoración analítica.

H) Los márgenes brutos resultantes en uno y otro caso se capitalizan con una tasa ( $r$ ) para lo que se emplea el valor promedio de los datos publicados por el Banco de España de las rentabilidades de las Obligaciones del Estado a 30 años<sup>8</sup>, y correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que se refiere la valoración. La evolución de esta tasa de interés, en porcentaje, y su valor promedio se recoge a continuación:

abril-21	1,3200	abril-22	2,2100	abril-23	3,9500
mayo-21	1,4800	mayo-22	2,6800	mayo-23	4,0400
junio-21	1,4200	junio-22	3,2700	junio-23	3,9300
julio-21	1,2700	julio-22	3,0400	julio-23	3,9500
agosto-21	1,1400	agosto-22	2,8500	agosto-23	4,1000
septiembre-21	1,2500	septiembre-22	3,4200	septiembre-23	4,2800
octubre-21	1,3300	octubre-22	3,8300	octubre-23	4,6000
noviembre-21	1,2600	noviembre-22	3,5500	noviembre-23	4,2800
diciembre-21	1,1900	diciembre-22	3,4600	diciembre-23	3,7500
enero-22	1,4300	enero-23	3,6600	enero-24	3,8100
febrero-22	1,7700	febrero-23	3,8200	febrero-24	3,8800
marzo-22	1,8600	marzo-23	3,8900	marzo-24	3,7500

Valor promedio de tasa de actualización  $r = 2,91\%$

El uso de uno u otro indicador como tasa de capitalización en la metodología de valoración con el método analítico ha sido muy controvertido, pero parece haberse impuesto lo

<sup>8</sup> Nombre de la serie: DMPDSTIBEOTCFE10737A11132TIRMEP.M; número secuencial: 3787490; alias de la serie: BE\_22\_7.14; Descripción de la serie: Tipo de interés. Bonos y obligaciones del Estado no segregados. Conjunto del mercado. Operaciones simples al contado. A 30 años, en %, con frecuencia mensual. Banco de España. [https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si\\_1\\_2.pdf](https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_2.pdf)

recogido en la Disposición final tercera de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, donde indica este método para el cálculo de  $r$ .

## Cálculo del valor del suelo según su Uso o aprovechamiento

### Valor de las Tierras Arables dedicadas a cultivos con labores de secano

El cuadro adjunto recoge: el margen bruto ( $MB$ ) para cada cultivo en la Comarca agraria de La Ribera, el porcentaje que ese cultivo representa sobre el total y su contribución al  $MB$  medio de la parcela característica de Gumiel de Izán

Grupo de cultivo	Cultivo	$MB$ €/ha	% Superficie s/total	$MB$ medio €/ha
Cereales grano	Cebada	288,52	34,33%	99,05
Cereales grano	Trigo blando	327,47	27,46%	89,92
Cultivos industriales	Girasol	231,46	18,86%	43,65
Barbechos	Barbechos	150,00	15,01%	22,51
Cultivos forrajeros	Veza para forraje	265,23	3,17%	8,41
Leguminosas grano	Veza	305,41	1,17%	3,58
			100,00%	<b>267,12</b>

Dada la tasa de capitalización (o de interés o de actualización) antes obtenida ( $r=2,91\%$ ) resulta  $(MB / r)=9.182,89$  €/ha:

$MB = R + B$	267,12 €/ha
$MB / r$	9.182,89 €/ha
Beneficio ( $B$ )	10%
Renta de la tierra ( $R$ )	90%
Valor suelo ( $V_s$ )	8.264,60 €/ha
Valor suelo corregido	12.396,60 €/ha

La renta de la tierra (90% del  $MB_{medio}$ ) se corrige con el coeficiente de mayoración dado por su ubicación en la D.O. Ribera del Duero antes definido y, así mismo, mediante la aplicación de una ratio derivada de lo agreste del terreno, que se puede evaluar para cada subparcela con el coeficiente derivado de su intensidad productiva. De todo ello resulta en el cuadro de valores dado a continuación.

**Valor de las subparcelas objeto de valoración  
dedicadas a C- Labor - Tierra arable en seco, de la  
parcela 3020 Polígono 543 de Gumiel de Izán**

$V_s^{TL}$

Parcela	subparcela	Coef. ip	Vs (€/ha)	S (m <sup>2</sup> )	€
3020	a	1,10	13.636,59	2.828	2.687,83
	b	1,10	13.636,59	2.579	2.451,17
	c	1,00	12.396,90	2.164	1.788,47
	d	1,20	14.876,28	925	917,38
	e	1,20	14.876,28	3.006	2.981,22
	g	1,00	12.396,90	6.500	5.372,02
	h	1,00	12.396,90	4.793	3.961,25

La tierra de labor seco situada en la parcela 3069 del mismo polígono tendrá el valor general de  $V_s = 12.396,90$  €, con lo que el valor conjunto de las tierras de labor de seco ascenderá a:

$$V_s^{TL} = 192.693,61 \text{ €}$$

### Valoración del Erial a pastos.

En las parcelas que aquí se valoran se distingue un recinto catalogado en el Catastro como de Erial a pastos, formando una unidad de casi 27 ha.

Se trata para el Catastro de: *baldíos, en antiguos terrenos agrícolas donde, por abandono del cultivo, crece una vegetación espontánea que puede ser objeto de pastoreo. Por sucesión natural evoluciona a prado o a pastizal, según la humedad y, posteriormente, a comunidades vegetales leñosas.*

Según el mapa de Aprovechamientos agrícolas<sup>9</sup> clasifica estas tierras de Pastizal-Matorral P/M{20;} siendo Pastizal una *comunidad natural dominada, en general, por especies bastas (herbáceas generalmente anuales) que, por efecto del clima, se seca o agosta en verano. Su densidad es variable y frecuentemente está salpicado de especies leñosas. Se aprovecha mediante pastoreo extensivo y no se labra.* Matorral a su vez lo define como: *terrenos con plantas que no llegan en su desarrollo a tener carácter arbustivo. Tales son los tomillares, romerales, etc.*

Finalmente, en las declaraciones del SIGPAC estas tierras vienen declaradas como Pastizales (en terrenos con pendientes inferiores al 10%) y de Pasto arbustivo (en terrenos con pendientes de aproximadamente el 20%), *utilizadas ambas para la producción de hierbas y otros forrajes herbáceos naturales (espontáneos) o cultivados (sembrados), que no han sido incluidos en la rotación de cultivos de la explotación ni han sido roturados*

<sup>9</sup> Visor del SIGA. MAPA

*durante cinco años o más, y en las que existen otras especies arbustivas que pueden servir de pasto.*

Como se cita en el apartado de Caracterización física y agronómica de la zona geográfica, las parcelas de este polígono 543 con este Uso, son fincas que pueden destinarse potencialmente a pastos, aprovechamientos de leñas y caza, y donde se comprueba que su valor está correlacionado con el de las tierras de labor en secano, principal uso agrícola de la zona.

Como se ha dicho, el precio de las tierras en secano está correlacionado con su uso como tierras arables (Por ejemplo: el Canon de arrendamiento de la tierra de labor y el de prados y praderas permanentes de secano, en la provincia de Burgos<sup>10</sup>, se mantuvo entre los años 2019 y 2021 en una proporción entorno al 80%), se considera aquí para su cálculo un porcentaje medio entre tierras de labor en secano y pastos del 53% del valor medio antes calculado para la hectárea de tierra de labor en secano (12.396,90 €/ha)

El valor de la subparcela (con un total de 262.595 m<sup>2</sup>) con aprovechamiento de erial a pasto en secano asciende a la cantidad de 172.534,27 euros.

### Valoración del Monte bajo.

Para este caso concreto, definido su Uso por el Catastro como de Monte bajo, es difícil (tras su visita al lugar) distinguirlo de la categoría de Erial a pastos, en términos agrícolas. En la terminología clásica el Monte bajo se entiende como *aquel lugar con pies nacidos de brote de cepa o raíz, aprovechados en turnos cortos, suministrando leñas, como productos primarios y cortezas, como secundarios, y pastos, con predominio de especies del género Quercus*, lo cual se corresponde con la realidad actual.

El recinto que debe valorarse forma una unidad superficial muy pequeña (si se tiene en cuenta el tamaño medio de las parcelas de la zona, incluso de la parcela mínima) quizá fácil de recuperar para algún uso agrícola.

Para su valoración se considera el porcentaje existente entre las categorías de Otros Pastos y Pastos de la Estadística de la Junta, valor que se sitúa en el 43%.

$$Vs^{MB} = 0,43 \times Vs^E = 2.825,25 \text{ €/ha}$$

### Valoración de la masa Forestal

Para tener un valor del suelo ocupado por una masa forestal se parte del siguiente supuesto:

---

<sup>10</sup> Servicio de Estudios, Estadística y Planificación Agraria. Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Junta de Castilla y León

Explotación de Pinar piñonero ( <i>Pinus pinea</i> ) Producción de piña, y madera como producto secundario.		
Hipótesis de partida:		
Tasa de descuento	2,91%	
Costes generales	15%	
Superficie total	1,00	ha
Superficie útil	1,00	ha

<b>Condiciones de mercado</b>		
Madera extra gruesa en pie	60	€/m <sup>3</sup>
Madera gruesa en pie	40	€/m <sup>3</sup>
Madera delgada en pie	30	€/m <sup>3</sup>
Madera muy delgada en pie	10	€/m <sup>3</sup>
Piña en pie	0,3	€/kg
Acotado micológico	0,2	€/ha/año
Arrendamiento caza	10	€/ha/año
Arrendamiento pastos	20	€/ha/año
<b>Condiciones de gestión</b>		
Densidad inicial	>2500	pies/ha
Densidad final	175	pies/ha
Turno	100	años
Superficie de explotación	25	ha
<b>Condiciones de estación</b>		
Producción media madera	2	m <sup>3</sup> /ha/año
Producción total madera	200	m <sup>3</sup> /ha/año
Producción media piña	300	kg/ha/año

TABLA DEL ITINERARIO SILVÍCOLA							
COSTES VARIABLES							
año	Labor	Ud.	S (ha)	€/Ud.	€/año		
0	Redacción plan técnico de aprovechamiento forestal	ha	1	24,00	24		
10	Clareo de coníferas en estado de desarrollo de monte bravo, cortando entre 1001-2500 pies/ha, sin limitaciones a la ejecución	ha	1	633,90	634		
10	Poda de realce. Poda monopódica de 1-2,5 m de recorrido, podando entre 501-1000 pies/ha, con dificultad de poda media y limitaciones a la ejecución medias	ha	1	574,00	574		
10	Eliminación de restos mecanizada, volumen de restos entre 8-16 t/ha y sin limitaciones a la ejecución.	ha	1	165,00	165		



25	Limpieza de fuste hasta los 2,5 m. Poda monopódica de 0-4 m de recorrido, podando entre 100-250 pies/ha, con dificultad de poda media y limitaciones a la ejecución medias	ha	1	447,00	447		
<b>COSTES FIJOS</b>							
<b>año</b>	<b>Concepto</b>	<b>Ud.</b>	<b>S (ha)</b>	<b>€/Ud.</b>	<b>€/año</b>		
0 a100	Técnico, guardería, mantenimiento infraestructuras, etc.	ha	1	5,00	5		
0 a100	Otros gastos generales	ha	1	15%	de la suma de costes fijos y variables		
<b>INGRESOS</b>							
<b>año</b>	<b>Aprovechamientos</b>	<b>Ud.</b>	<b>kg o m<sup>3</sup></b>	<b>€/Ud.</b>	<b>S (ha)</b>	<b>€/año</b>	
10	Clareo	m <sup>3</sup>	0	0	1	0	
25	1ª Clara: madera delgada	m <sup>3</sup>	20	20	1	400	
35	2ª Clara: madera delgada	m <sup>3</sup>	20	20	1	400	
81	1ª Corta de regeneración: madera gruesa	m <sup>3</sup>	40	40	1	1.600	
91	2ª Corta de regeneración: madera gruesa	m <sup>3</sup>	40	40	1	1.600	
100	Corta final: madera gruesa	m <sup>3</sup>	50	40	1	2.000	
20 a 100	Piña	kg/ha/año	300	0,3	1	90	
20 a 100	Acotado micológico	€/ha/año		0,2	1	0	
20 a 100	Arrendamiento caza	€/ha/año		10	1	10	
20 a 100	Arrendamiento pastos	€/ha/año		20	1	20	

<b>ITINERARIO DE INGRESOS EN UN TURNO</b>						
<b>Año</b>	<b>Madera</b>	<b>Piña</b>	<b>Micológico</b>	<b>Pastos</b>	<b>Caza</b>	<b>Ingresos</b>
0						0
1						0
2						0
3						0
4						0
5						0
6						0
7						0
8						0
9						0
10						0
11						0
12						0
13						0
14						0
15						0
16						0
17						0
18						0
19						0

20		90	0	20	10	120
21		90	0	20	10	120
22		90	0	20	10	120
23		90	0	20	10	120
24		90	0	20	10	120
25	400	90	0	20	10	520
26		90	0	20	10	120
27		90	0	20	10	120
28		90	0	20	10	120
29		90	0	20	10	120
30		90	0	20	10	120
31		90	0	20	10	120
32		90	0	20	10	120
33		90	0	20	10	120
34		90	0	20	10	120
35	400	90	0	20	10	520
36		90	0	20	10	120
37		90	0	20	10	120
38		90	0	20	10	120
39		90	0	20	10	120
40		90	0	20	10	120
41		90	0	20	10	120
42		90	0	20	10	120
43		90	0	20	10	120
44		90	0	20	10	120
45		90	0	20	10	120
46		90	0	20	10	120
47		90	0	20	10	120
48		90	0	20	10	120
49		90	0	20	10	120
50		90	0	20	10	120
51		90	0	20	10	120
52		90	0	20	10	120
53		90	0	20	10	120
54		90	0	20	10	120
55		90	0	20	10	120
56		90	0	20	10	120
57		90	0	20	10	120
58		90	0	20	10	120
59		90	0	20	10	120
60		90	0	20	10	120
61		90	0	20	10	120
62		90	0	20	10	120
63		90	0	20	10	120
64		90	0	20	10	120
65		90	0	20	10	120
66		90	0	20	10	120
67		90	0	20	10	120
68		90	0	20	10	120
69		90	0	20	10	120

70		90	0	20	10	120
71		90	0	20	10	120
72		90	0	20	10	120
73		90	0	20	10	120
74		90	0	20	10	120
75		90	0	20	10	120
76		90	0	20	10	120
77		90	0	20	10	120
78		90	0	20	10	120
79		90	0	20	10	120
80		90	0	20	10	120
81	1.600	90	0	20	10	1.720
82		90	0	20	10	120
83		90	0	20	10	120
84		90	0	20	10	120
85		90	0	20	10	120
86		90	0	20	10	120
87		90	0	20	10	120
88		90	0	20	10	120
89		90	0	20	10	120
90		90	0	20	10	120
91	1.600	90	0	20	10	1.720
92		90	0	20	10	120
93		90	0	20	10	120
94		90	0	20	10	120
95		90	0	20	10	120
96		90	0	20	10	120
97		90	0	20	10	120
98		90	0	20	10	120
99		90	0	20	10	120
100	2.000	90	0	20	10	2.120

ITINERARIO DE GASTOS EN UN TURNO					
Año	Honorarios	Operaciones	Costes fijos	Gestión	Total
0	24		5	4	33
1			5	1	6
2			5	1	6
3			5	1	6
4			5	1	6
5			5	1	6
6			5	1	6
7			5	1	6
8			5	1	6
9			5	1	6
10		1.373	5	207	1.585
11			5	1	6
12			5	1	6
13			5	1	6
14			5	1	6

15			5	1	6
16			5	1	6
17			5	1	6
18			5	1	6
19			5	1	6
20			5	1	6
21			5	1	6
22			5	1	6
23			5	1	6
24			5	1	6
25		447	5	68	520
26			5	1	6
27			5	1	6
28			5	1	6
29			5	1	6
30			5	1	6
31			5	1	6
32			5	1	6
33			5	1	6
34			5	1	6
35			5	1	6
36			5	1	6
37			5	1	6
38			5	1	6
39			5	1	6
40			5	1	6
41			5	1	6
42			5	1	6
43			5	1	6
44			5	1	6
45			5	1	6
46			5	1	6
47			5	1	6
48			5	1	6
49			5	1	6
50			5	1	6
51			5	1	6
52			5	1	6
53			5	1	6
54			5	1	6
55			5	1	6
56			5	1	6
57			5	1	6
58			5	1	6
59			5	1	6
60			5	1	6
61			5	1	6
62			5	1	6
63			5	1	6
64			5	1	6

65			5	1	6
66			5	1	6
67			5	1	6
68			5	1	6
69			5	1	6
70			5	1	6
71			5	1	6
72			5	1	6
73			5	1	6
74			5	1	6
75			5	1	6
76			5	1	6
77			5	1	6
78			5	1	6
79			5	1	6
80			5	1	6
81			5	1	6
82			5	1	6
83			5	1	6
84			5	1	6
85			5	1	6
86			5	1	6
87			5	1	6
88			5	1	6
89			5	1	6
90			5	1	6
91			5	1	6
92			5	1	6
93			5	1	6
94			5	1	6
95			5	1	6
96			5	1	6
97			5	1	6
98			5	1	6
99			5	1	6
100			5	1	6

<b>TABLA DE ANÁLISIS DE LOS FLUJOS DE CAJA (FC) EN UN TURNO</b>						
<b>Año</b>	<b>Gastos</b>	<b>Ga</b>	<b>Ingresos</b>	<b>la</b>	<b>FC</b>	<b>FCa</b>
0	33,35	241,61	0,00	0,00	-33,35	-33,35
1	5,75	98,29	0,00	0,00	-5,75	-5,59
2	5,75	95,51	0,00	0,00	-5,75	-5,43
3	5,75	92,81	0,00	0,00	-5,75	-5,28
4	5,75	90,19	0,00	0,00	-5,75	-5,13
5	5,75	87,64	0,00	0,00	-5,75	-4,98
6	5,75	85,16	0,00	0,00	-5,75	-4,84
7	5,75	82,75	0,00	0,00	-5,75	-4,70
8	5,75	80,41	0,00	0,00	-5,75	-4,57
9	5,75	78,14	0,00	0,00	-5,75	-4,44

10	1.584,59	20.925,49	0,00	0,00	-1.584,59	-1.189,56
11	5,75	73,79	0,00	0,00	-5,75	-4,19
12	5,75	71,70	0,00	0,00	-5,75	-4,08
13	5,75	69,67	0,00	0,00	-5,75	-3,96
14	5,75	67,70	0,00	0,00	-5,75	-3,85
15	5,75	65,79	0,00	0,00	-5,75	-3,74
16	5,75	63,93	0,00	0,00	-5,75	-3,63
17	5,75	62,12	0,00	0,00	-5,75	-3,53
18	5,75	60,37	0,00	0,00	-5,75	-3,43
19	5,75	58,66	0,00	0,00	-5,75	-3,33
20	5,75	57,00	120,20	1.191,61	114,45	64,50
21	5,75	55,39	120,20	1.157,93	114,45	62,68
22	5,75	53,83	120,20	1.125,20	114,45	60,90
23	5,75	52,30	120,20	1.093,39	114,45	59,18
24	5,75	50,83	120,20	1.062,49	114,45	57,51
25	519,80	4.464,81	520,20	4.468,25	0,40	0,20
26	5,75	47,99	120,20	1.003,27	114,45	54,31
27	5,75	46,64	120,20	974,91	114,45	52,77
28	5,75	45,32	120,20	947,35	114,45	51,28
29	5,75	44,04	120,20	920,58	114,45	49,83
30	5,75	42,79	120,20	894,55	114,45	48,42
31	5,75	41,58	120,20	869,27	114,45	47,05
32	5,75	40,41	120,20	844,70	114,45	45,72
33	5,75	39,27	120,20	820,82	114,45	44,43
34	5,75	38,16	120,20	797,62	114,45	43,17
35	5,75	37,08	520,20	3.354,35	514,45	188,58
36	5,75	36,03	120,20	753,16	114,45	40,77
37	5,75	35,01	120,20	731,87	114,45	39,61
38	5,75	34,02	120,20	711,19	114,45	38,50
39	5,75	33,06	120,20	691,08	114,45	37,41
40	5,75	32,12	120,20	671,55	114,45	36,35
41	5,75	31,22	120,20	652,57	114,45	35,32
42	5,75	30,33	120,20	634,12	114,45	34,32
43	5,75	29,48	120,20	616,20	114,45	33,35
44	5,75	28,64	120,20	598,78	114,45	32,41
45	5,75	27,83	120,20	581,85	114,45	31,49
46	5,75	27,05	120,20	565,41	114,45	30,60
47	5,75	26,28	120,20	549,42	114,45	29,74
48	5,75	25,54	120,20	533,89	114,45	28,90
49	5,75	24,82	120,20	518,80	114,45	28,08
50	5,75	24,12	120,20	504,14	114,45	27,29
51	5,75	23,43	120,20	489,89	114,45	26,52
52	5,75	22,77	120,20	476,04	114,45	25,77
53	5,75	22,13	120,20	462,58	114,45	25,04
54	5,75	21,50	120,20	449,51	114,45	24,33
55	5,75	20,90	120,20	436,80	114,45	23,64
56	5,75	20,30	120,20	424,45	114,45	22,97
57	5,75	19,73	120,20	412,46	114,45	22,33
58	5,75	19,17	120,20	400,80	114,45	21,69
59	5,75	18,63	120,20	389,47	114,45	21,08

60	5,75	18,10	120,20	378,46	114,45	20,49
61	5,75	17,59	120,20	367,76	114,45	19,91
62	5,75	17,10	120,20	357,37	114,45	19,34
63	5,75	16,61	120,20	347,27	114,45	18,80
64	5,75	16,14	120,20	337,45	114,45	18,27
65	5,75	15,69	120,20	327,91	114,45	17,75
66	5,75	15,24	120,20	318,64	114,45	17,25
67	5,75	14,81	120,20	309,63	114,45	16,76
68	5,75	14,39	120,20	300,88	114,45	16,29
69	5,75	13,99	120,20	292,38	114,45	15,83
70	5,75	13,59	120,20	284,11	114,45	15,38
71	5,75	13,21	120,20	276,08	114,45	14,94
72	5,75	12,83	120,20	268,28	114,45	14,52
73	5,75	12,47	120,20	260,69	114,45	14,11
74	5,75	12,12	120,20	253,33	114,45	13,71
75	5,75	11,78	120,20	246,17	114,45	13,32
76	5,75	11,44	120,20	239,21	114,45	12,95
77	5,75	11,12	120,20	232,45	114,45	12,58
78	5,75	10,81	120,20	225,87	114,45	12,23
79	5,75	10,50	120,20	219,49	114,45	11,88
80	5,75	10,20	120,20	213,29	114,45	11,54
81	5,75	9,91	1.720,20	2.966,09	1.714,45	168,05
82	5,75	9,63	120,20	201,40	114,45	10,90
83	5,75	9,36	120,20	195,71	114,45	10,59
84	5,75	9,10	120,20	190,17	114,45	10,29
85	5,75	8,84	120,20	184,80	114,45	10,00
86	5,75	8,59	120,20	179,57	114,45	9,72
87	5,75	8,35	120,20	174,50	114,45	9,45
88	5,75	8,11	120,20	169,57	114,45	9,18
89	5,75	7,88	120,20	164,77	114,45	8,92
90	5,75	7,66	120,20	160,12	114,45	8,67
91	5,75	7,44	1.720,20	2.226,67	1.714,45	126,16
92	5,75	7,23	120,20	151,19	114,45	8,18
93	5,75	7,03	120,20	146,92	114,45	7,95
94	5,75	6,83	120,20	142,77	114,45	7,73
95	5,75	6,64	120,20	138,73	114,45	7,51
96	5,75	6,45	120,20	134,81	114,45	7,30
97	5,75	6,27	120,20	131,00	114,45	7,09
98	5,75	6,09	120,20	127,29	114,45	6,89
99	5,75	5,92	120,20	123,70	114,45	6,70
100	5,75	5,75	2.120,20	2.120,20	2.114,45	120,20
	2.701,24	28.786,11	15.736,20	50.869,00	13.034,97	<b>1.235,74</b>
				22.082,89		
<b>VES</b>						<b>1.331,02</b>

La estimación del valor de un terreno forestal para masas regulares se conoce con el nombre de valor esperado de la tierra (VES) y corresponde al valor actual neto de un suelo desnudo destinado perpetuamente a la producción de madera de la misma especie, con el

mismo tipo de gestión y sujeto a las mismas restricciones (ecológicas, legales, administrativas, y económicas) El VAN de esta serie indefinida de ingresos netos recibidos en cada rotación de 100 años coincidiría con el valor del suelo  $Vs^F$ . Para este caso:

$$\begin{aligned} VES (\text{€}) &= 1.331,02 \\ S (\text{ha}) &= 0,5991 \\ Vs^F (\text{€/ha}) &= 797,41 \end{aligned}$$

### Valor del conjunto de parcelas

El conjunto de valores antes calculados de los terrenos en Gumiel de Izán se recogen en el cuadro siguiente indicando: la parcela, sus subparcelas, superficie de éstas, el valor unitario por hectárea y los totales:

Polígono	Parcela	Subparcela	Ip	Uso/ Aprovechamiento agrario	Superficie (m <sup>2</sup> )	€/ha	€/ subparcela	€/ parcela
537	2613	0	8	MB-Monte Bajo	10.999	2.825,25	3.107,50	3.107,50
543	3069	a	9	MR-Pinar Resinable	5.700	1.331,02	758,68	999,18
		b	19	C-Labor Tierra Arable	291	13.636,59	240,50	
	3020	a	19	C-Labor Tierra Arable	2.828	13.636,59	2.687,83	192.693,61
		b	19	C-Labor Tierra Arable	2.579	13.636,59	2.451,17	
		c	18	C-Labor Tierra Arable	2.164	12.396,90	1.788,47	
		d	20	C-Labor Tierra Arable	925	14.876,28	917,38	
		e	20	C-Labor Tierra Arable	3.006	14.876,28	2.981,22	
		f	6	E-Erial a Pastos	262.595	6.570,36	172.534,27	
		g	18	C-Labor Tierra Arable	6.500	12.396,90	5.372,02	
h	18	C-Labor Tierra Arable	4.793	12.396,90	3.961,25			
<b>Valoración del conjunto de las tres parcelas</b>							<b>196.800,28</b>	

De donde se deduce que el importe total de las tres parcelas objeto de valoración asciende a la cantidad de 196.800,28 euros –CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS EUROS CON VEINTE Y OCHO CÉNTIMOS--. Y para que conste a petición del interesado expedimos y firmamos la presente en Burgos a 30 de mayo de 2024.

38417474E CARLOS SOTERAS (R: B81950297)

2.5.4.13=Reg:28065 /Hoja:M-207606 /Tomo:12901 /Folio:63 /Fecha:19/10/2001 /Inscripción:4,  
serialNumber=IDCES-38417474E, givenName=CARLOS, sn=SOTERAS ESCARTIN, cn=38417474E CARLOS SOTERAS  
(R: B81950297), 2.5.4.97=VATES-B81950297, o=ASESORES EN RECURSOS Y CALIDAD EMPRESARIAL SL, c=ES  
2024.05.31 10:14:10 +02'00'

Firmado por MATA VACAS ANA -  
\*\*\*5972\*\* el día 31/05/2024 con un  
certificado emitido por AC FNMT  
Usuarios

*Por Asesores en Recursos y Calidad Empresarial (ARCE.) los Ingenieros Agrónomos:*  
Carlos Soterías Escartín  
Ana Mata Vacas



## ANEXO

## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

8/5/2024

Hora

09:48:24

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

09154A537026130000BG

Localización

Polígono 537 Parcela 2613

SAN PEDRO. GUMIEL DE IZAN (BURGOS)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

### PARCELA CATASTRAL



Localización

Polígono 537 Parcela 2613

SAN PEDRO. GUMIEL DE IZAN (BURGOS)

Superficie gráfica

10.999 m<sup>2</sup>

### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	MB MONTE BAJO	08	10.999

## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

22/5/2024

Hora

12:30:43

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

09154A543030200000BI

Localización

Polígono 543 Parcela 3020

FUENTE EL TRILLO. GUMIEL DE IZAN (BURGOS)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

### PARCELA CATASTRAL



Localización

Polígono 543 Parcela 3020

FUENTE EL TRILLO. GUMIEL DE IZAN (BURGOS)

Superficie gráfica

285.390 m<sup>2</sup>

### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	C- LABOR -TIERRA ARABLE	19	2.828
b	C- LABOR -TIERRA ARABLE	19	2.579
c	C- LABOR -TIERRA ARABLE	18	2.164
d	C- LABOR -TIERRA ARABLE	20	925
e	C- LABOR -TIERRA ARABLE	20	3.006
f	E- ERIAL A PASTOS	06	262.595
g	C- LABOR -TIERRA ARABLE	18	6.500
h	C- LABOR -TIERRA ARABLE	18	4.793



## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

8/5/2024

Hora

09:45:56

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

09154A543030690000BL

Localización

Polígono 543 Parcela 3069

SAN SILVESTRE. GUMIEL DE IZAN (BURGOS)

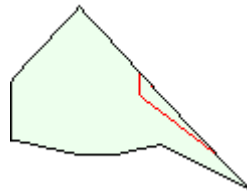
Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

### PARCELA CATASTRAL



Localización

Polígono 543 Parcela 3069

SAN SILVESTRE. GUMIEL DE IZAN (BURGOS)

Superficie gráfica

5.991 m<sup>2</sup>

### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	MR PINAR RESINABLE	09	5.700
b	C- LABOR -TIERRA ARABLE	19	291



# **Informe de valoración de una parcela rústica en el término municipal de Gumiel de Izán (Burgos)**

**Encargado por:  
Excelentísimo Ayuntamiento de Gumiel de Izán**

**Autores:**

**Carlos Soteras Escartín**

Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. 624.

Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Aragón, Navarra y País Vasco.

**Ana Mata Vacas**

Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. 934.

Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Castilla y León y Cantabria.

**Burgos, julio de 2024**

## Índice

Objeto.....	3
Alcance.....	3
Caracterización física y agronómica de la zona geográfica.....	6
Metodología para la valoración del suelo.....	9
Cálculo del valor del suelo según su Uso o aprovechamiento.....	11
Valor de las Tierras Arables dedicadas a cultivos con labores de secano.....	11
Valoración del Erial a pastos.....	12
Valor de la parcela.....	12
ANEXO.....	13

## Objeto

Se realiza este informe de valoración por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Gumiel de Izán (Burgos) quien por razones de compraventa desea tasar una parcela catastral de su propiedad localizada en el polígono 536 del término municipal. Se trata de una parcela de Clase rústica y cuyo Aprovechamiento principal es el de Erial a Pasto.

## Alcance

Para su valoración económica se parte de los datos que constan en el Catastro de rústica, los cuales se adjuntan en un Anexo a este escrito. La denominación de la parcela, su Referencia catastral, su Cultivo o Aprovechamiento y su superficie se detalla en el Cuadro recogido a continuación. Ésta tiene una superficie gráfica total de 6.880 m<sup>2</sup>.

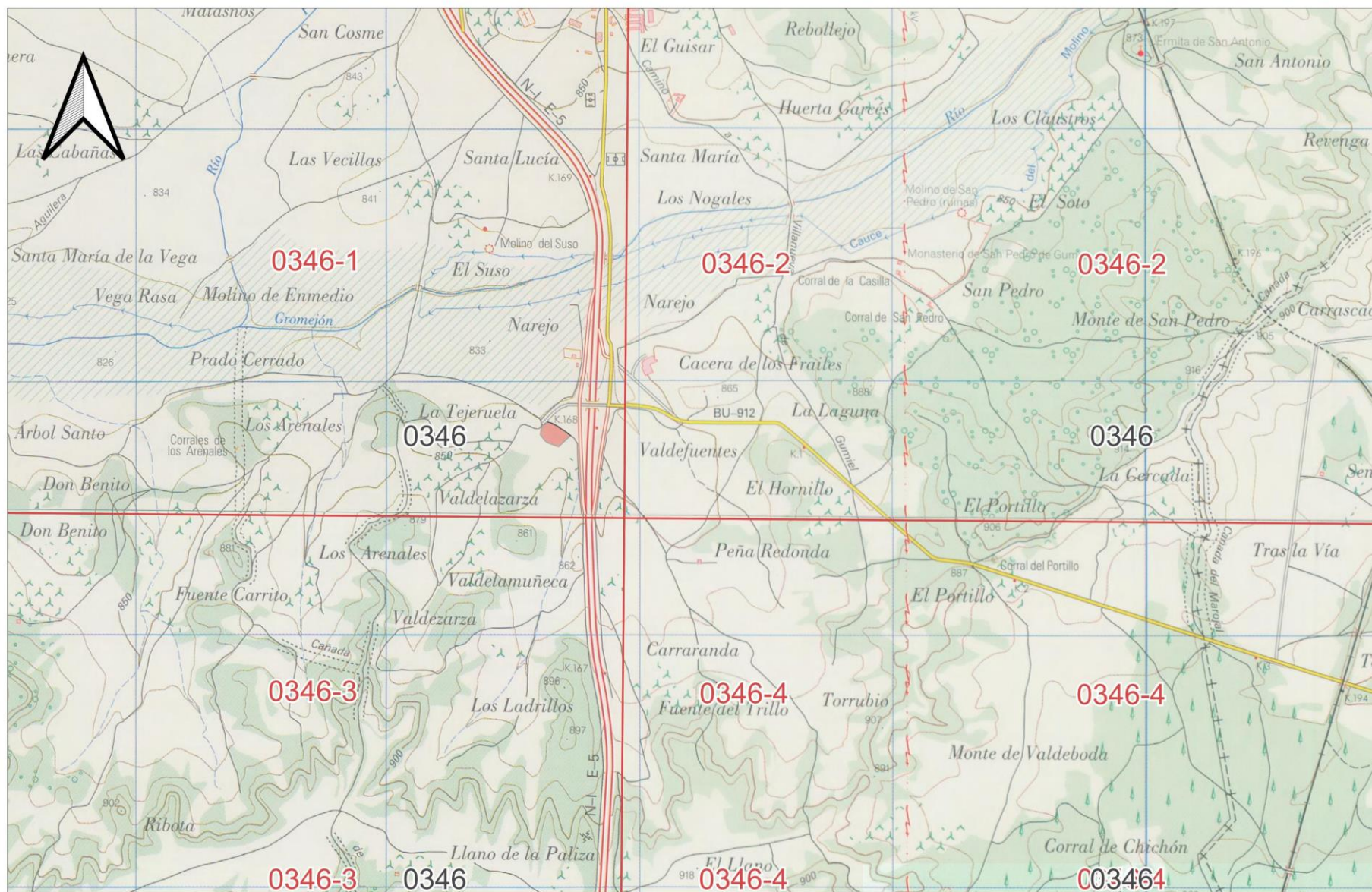
### Bienes que deben valorarse en el Término municipal de Gumiel de Izán (Burgos)

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Subparc.	Ip	Uso/ Aprovechamiento agrario	Superficie (m <sup>2</sup> )
536	2585	09154A53602580000BK	0	5	E-Erial a Pastos	6.880

La parcela que se valora se encuentra en situación de suelo rústico, y la fecha de encargo de este trabajo se toma como referencia para su tasación.



Plano de situación de la parcela objeto de valoración en el Término municipal de Gumiel de Izán.



0 0,5 1 km

Detalle de la parcela objeto de valoración en el Término Muicipal de Gumiel de Izán (Burgos)



0 0,05 0,1 km



## Caracterización física y agronómica de la zona geográfica

La parcela que se valora se sitúa geográficamente en la Demarcación Hidrográfica del Duero, dentro de la provincia de Burgos (Castilla y León), en la Comarca Agraria de La Ribera y más en concreto en el Polígono 536 del término municipal referido anteriormente. La zona se sitúa entre los ríos Gromejón y Bañuelos, y linda con los términos municipales de Quintana del Pidio al Oeste, de Aranda de Duero al Sur y de Villanueva de Gumiel al Este; la parcela valorada está también al Oeste de la carretera N-I, lindando con ésta.

En general, la red hidrológica de la Comarca de La Ribera está compuesta principalmente por el río Duero y sus afluentes: Riaza, Gromejón, Bañuelos y Arandilla. Esta región destaca por sus cultivos vitivinícolas y por encontrarse en ella el Parque Natural de las Hoces del río Riaza<sup>1</sup>.

Administrativamente la Comarca de La Ribera está compuesta por 56 municipios siendo solamente uno de ellos el objeto de este informe: Gumiel de Izán, que posee una superficie total de 75,50 km<sup>2</sup> <sup>2</sup>. La demografía del municipio ha pasado en el periodo 2007-2022 de tener una densidad de población de 8,49 habitantes por km<sup>2</sup> a otra de 7,67.

**Población total en Gumiel de Izán entre los años  
2007 a 2022<sup>3</sup>**

Municipio	2022	2007
09151 Gumiel de Izán	579	641

### a) Medio físico.

a.1. Orografía. La Ribera tiene una topografía relativamente llana, con altitudes que varían entre 798 y 1.000 msnm., y pendientes suaves que varían en general del 1 al 2%.

a.2. Geología. El sustrato geológico de La Ribera está compuesto principalmente por los siguientes materiales originarios: Neógeno (arcillas arenosas, margas, arcillas, calizas, rañas, arcillas con pudingas, areniscas y margas yesíferas) y Cuaternario (aluvial y diluvial)<sup>4</sup>.

a.3. Edafología. Los grupos de suelos más representativos de La Ribera<sup>5</sup> son:

---

<sup>1</sup> Adaptado de: "Caracterización de las Comarcas Agrarias de España. Tomo 11. Provincia de Burgos". Jesús Fernández (director del estudio) Grupo de Agro energética. ETSI. Agrónomos. Universidad Politécnica de Madrid.

<sup>2</sup> Según datos del INE.

<sup>3</sup> Cifras oficiales de población de los municipios españoles. INE.

<sup>4</sup> Cartografía Geológica. IGME.

<sup>5</sup> Función de la Taxonomía edafológica del USDA-NRCS.

a.3.1. Xerorthent (68% de su superficie), moderadamente básicos, aunque algunos puedan ser ácidos, con un contenido en materia orgánica medio y, en general, profundos, con textura franca o arcillosa, y

a.3.2. Xerochrept (32% de la superficie total comarcal), que presentan un bajo contenido en materia orgánica, pH ligeramente ácido y textura franco-arenosa.

a.4. Climatología. Las principales variables del municipio de Gumiel de Izán son:

a.4.1. El periodo frío o de heladas (número de meses en los que la temperatura media de mínimas es inferior a 7°C) en esta zona se prolonga durante 8 meses.

a.4.2. El periodo cálido, definido como el número de meses en los que la temperatura media de las máximas supera los 30°C, varía de 0 a 1 mes.

a.4.3. El periodo seco o árido, entendido como el número de meses con déficit hídrico (valores negativos de la diferencia entre la evapotranspiración potencial y la real), tiene una duración de 3 meses.

a.4.4. Su régimen de humedad (*ME*) se caracteriza por inviernos fríos y húmedos y veranos cálidos con sequía prolongada. Las lluvias se producen en otoño, momento en que la evapotranspiración es baja y el agua permanece en el suelo a lo largo del invierno. Suele haber otro máximo de lluvias en primavera, aunque se agota pronto por la elevada evapotranspiración. Las lluvias durante el verano son poco frecuentes.

a.4.5. Por otro lado, y según la clasificación agroclimática de Papadakis se caracteriza por tener el tipo climático *Mediterráneo templado fresco*. Desde el punto de vista de la ecología de los cultivos, los datos climáticos definen los tipos de verano *Triticum menos cálido*, y de invierno de tipo *Avena fresco*.

#### Otros datos climáticos del municipio

TM.	P anual (mm)	ETP anual	T media mínimas mes más frío (°C)	T media anual (°C)	T media de máximas mes más cálido (°C)	Factor R	Í de Turc en regadío	Í de Turc en secano
Gumiel de Izán	500	650	4	10	30	53,02	30	15

P= Pluviometría. T= Temperatura. Factor R= Erosividad de la lluvia.

Fuente: Visor Datos Agrarios MAGRAMA.

b) Características agrarias del municipio de Gumiel de Izán.

Con una superficie municipal de más de 7.500 hectáreas las tierras de cultivo ocupan un 55% del total (algo más del 98% de ellas de secano), prados y pastizales tiene un

porcentaje de alrededor de un 21%, el terreno forestal alcanza un porcentaje próximo al 17%, y otras superficies de un 7%<sup>6</sup>.

**Distribución de la tierra en Gumiel de Izán, en ha  
Media de los años 2019-2021**

<b>Grupo de cultivo</b>	<b>Cultivo</b>	<b>Media 2019-2021</b>
Tierras de cultivo	Cultivos herbáceos	3.071
	Barbechos	538
	Cultivos leñosos	531
Prados y pastizales	Prados naturales	8
	Pastizales	1.155
	Erial a pastos	405
Terreno forestal	Monte maderable	815
	Monte abierto	465
Otras superficies	Terreno improductivo	15
	Superficie no agrícola	383
	Ríos y lagos	166

b.1. Las tierras de cultivo de secano se destinan a cultivos herbáceos en un 74% y leñosos en un 13%; la superficie en barbecho ronda el otro 13%<sup>6</sup>.

b.2. A lo largo de los últimos años la parcela media de tierra de cultivo en secano se ha destinado principalmente al cultivo de cebada y trigo blando, ocupando el tercer y cuarto lugar las destinadas a girasol y barbechos. El cuadro adjunto recoge esta distribución superficial en hectáreas<sup>7</sup>, para el periodo 2019-2021.

<b>Grupo de cultivo</b>	<b>Cultivo</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Media</b>	<b>%s/total</b>
Cereales grano	Cebada	1.439,51	1.341,42	912,00	1.230,98	34,33%
Cereales grano	Trigo blando	847,38	774,88	1.331,34	984,53	27,46%
Cultivos Industriales	Girasol	699,23	744,15	585,39	676,26	18,86%
Barbechos	Barbechos	481,16	560,25	573,12	538,18	15,01%
Cultivos forrajeros	Veza para forraje	111,89	92,80	136,19	113,63	3,17%
Leguminosas grano	Veza	27,97	39,77	58,35	42,03	1,17%

b.3. La zona objeto de valoración tiene una aptitud para los cultivos de secano (caracterizada por su índice de regionalización productiva, para la aplicación de las subvenciones de la PAC) de 2,5 t/ha para los cereales de secano,

<sup>6</sup> Distribución general de la tierra en Castilla y León. Secretaría General. Servicio de Estudios, Estadística y Planificación Agraria. Consejería de Agricultura; Ganadería y Desarrollo Rural. Junta de Castilla y León.

<sup>7</sup> Elaboración propia a partir de datos dados en: Cultivos herbáceos en Castilla y León. Secretaría General. Servicio de Estudios, Estadística y Planificación Agraria. Consejería de Agricultura; Ganadería y Desarrollo Rural. Junta de Castilla y León.

aproximadamente la mitad del valor de las “mejores” zonas agrícolas de Burgos.

En concreto, la parcela que debe valorarse se sitúa a la izquierda en sentido creciente de la carretera N-I, a la altura del km 168, y la parcela forma parte de las denominadas como Carra Aranda y la Tejeruela. Este polígono catastral aparece tras el proceso de concentración parcelaria llevado a cabo en las tierras de este municipio.

La parcela se caracteriza por contener un recinto de secano abandonado.

## Metodología para la valoración del suelo

Para realizar la valoración de la parcela se siguen los siguientes criterios:

- A) Como referencia para la elección del método de cálculo se toma la legislación recogida en el Texto refundido del Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, y sucesivas modificaciones como la incluida en la Disposición final tercera de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras.
- B) Como momento de valoración, el día posterior a la firma de la aceptación del presupuesto de este encargo por parte del Ayuntamiento.
- C) Como criterio de valoración del suelo agrícola y al estar en situación de rústico, su tasación se realiza mediante la capitalización de la renta anual real o potencial. Al no tener posibilidad de conocer la renta anual real de la explotación de las parcelas se considera que la valoración se debe realizar en base a sus rentas potenciales.

Para determinar la renta de la tierra (R) se parte de la igualdad:

$$\text{Ingresos} - \text{Gastos} = \text{Margen Bruto} = \text{Renta} + \text{Beneficio}$$

Así el valor de la tierra será:

$$V = MB / r$$

donde,

*MB* = margen bruto potencial, y

*r* = tipo de capitalización.

- D) Para el cálculo de este valor analítico potencial del suelo se considera:

- a) La distribución media de los cultivos de secano en el municipio de Gumiel de Izán, la cual se publica anualmente, obteniéndose una parcela media (Fuente citada en la referencia 7), tanto para cultivos herbáceos como su barbecho correspondiente.
- b) Los márgenes brutos aplicables a estos cultivos agrícolas en la Comarca de La Ribera se recogen en la Instrucción de 14 de enero de 2021 sobre Mejora de las Estructuras de producción de las explotaciones agrarias, de la Junta de Castilla y León.
- c) Dada la calidad de las tierras en este Polígono, para la estimación de la renta potencial de sus cultivos de secano se supone que del margen bruto un 10% es beneficio del agricultor, por lo que el valor del suelo queda como el 90% restante. Este valor posteriormente se corrige al alza con una tasa que refleja su potencialidad de transformación en viñedos de la Denominación de Origen. Se realiza mediante la comparación relativa del valor del conjunto de tierras de labor de secano, sólo con cultivos herbáceos o incluyendo cultivos de vid, dando un factor de corrección al alza estimado de 1,5.
- d) Para el cálculo tanto del valor de los eriales como del monte bajo se toma como base un porcentaje del valor promedio de la tierras de labor. Esto es así dada la correlación existente entre el conjunto de tierras de secano. La falta de valores comparativos, los posibles aprovechamientos alternativos (pastos, leñas, setas, caza, etc.), la trascendencia de sus dimensiones y pendientes en su potencialidad agrícola, etc., validan este tipo de valoración analítica.
- H) Los márgenes brutos resultantes en uno y otro caso se capitalizan con una tasa ( $r$ ) para lo que se emplea el valor promedio de los datos publicados por el Banco de España de las rentabilidades de las Obligaciones del Estado a 30 años<sup>8</sup>, y correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que se refiere la valoración. La evolución de esta tasa de interés, en porcentaje, y su valor promedio se recoge a continuación:

abril-21	1,3200	abril-22	2,2100	abril-23	3,9500
mayo-21	1,4800	mayo-22	2,6800	mayo-23	4,0400
junio-21	1,4200	junio-22	3,2700	junio-23	3,9300
julio-21	1,2700	julio-22	3,0400	julio-23	3,9500
agosto-21	1,1400	agosto-22	2,8500	agosto-23	4,1000
septiembre-21	1,2500	septiembre-22	3,4200	septiembre-23	4,2800
octubre-21	1,3300	octubre-22	3,8300	octubre-23	4,6000
noviembre-21	1,2600	noviembre-22	3,5500	noviembre-23	4,2800
diciembre-21	1,1900	diciembre-22	3,4600	diciembre-23	3,7500
enero-22	1,4300	enero-23	3,6600	enero-24	3,8100
febrero-22	1,7700	febrero-23	3,8200	febrero-24	3,8800

<sup>8</sup> Nombre de la serie: DMPDSTIBEOTCFE10737A11132TIRMEP.M; número secuencial: 3787490; alias de la serie: BE\_22\_7.14; Descripción de la serie: Tipo de interés. Bonos y obligaciones del Estado no segregados. Conjunto del mercado. Operaciones simples al contado. A 30 años, en %, con frecuencia mensual. Banco de España. [https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si\\_1\\_2.pdf](https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_2.pdf)

marzo-22 1,8600

marzo-23 3,8900

marzo-24 3,7500

Valor promedio de tasa de actualización  $r=2,91\%$ 

El uso de uno u otro indicador como tasa de capitalización en la metodología de valoración con el método analítico ha sido muy controvertido, pero parece haberse impuesto lo recogido en la Disposición final tercera de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, donde indica este método para el cálculo de  $r$ .

## Cálculo del valor del suelo según su Uso o aprovechamiento

### Valor de las Tierras Arables dedicadas a cultivos con labores de secano

El cuadro adjunto recoge: el margen bruto ( $MB$ ) para cada cultivo en la Comarca agraria de La Ribera, el porcentaje que ese cultivo representa sobre el total y su contribución al  $MB$  medio de la parcela característica de Gumiel de Izán

Grupo de cultivo	Cultivo	$MB$ €/ha	% Superficie s/total	$MB$ medio €/ha
Cereales grano	Cebada	288,52	34,33%	99,05
Cereales grano	Trigo blando	327,47	27,46%	89,92
Cultivos industriales	Girasol	231,46	18,86%	43,65
Barbechos	Barbechos	150,00	15,01%	22,51
Cultivos forrajeros	Veza para forraje	265,23	3,17%	8,41
Leguminosas grano	Veza	305,41	1,17%	3,58
			100,00%	<b>267,12</b>

Dada la tasa de capitalización (o de interés o de actualización) antes obtenida ( $r=2,91\%$ ) resulta  $(MB / r)=9.182,89$  €/ha:

$MB = R + B$	267,12 €/ha
$MB / r$	9.182,89 €/ha
Beneficio ( $B$ )	10%
Renta de la tierra ( $R$ )	90%
Valor suelo ( $V_s$ )	8.264,60 €/ha
Valor suelo corregido	12.396,60 €/ha

La renta de la tierra (90% del  $MB_{medio}$ ) se corrige con el coeficiente de mayoración dado por su ubicación en la D.O. Ribera del Duero antes definido.



## Valoración del Erial a pastos.

En la parcela que aquí se valora se distingue un recinto catalogado en el Catastro como de Erial a pastos, formando una unidad de casi 0,69 ha.

Se trata para el Catastro de: *baldíos, en antiguos terrenos agrícolas donde, por abandono del cultivo, crece una vegetación espontánea que puede ser objeto de pastoreo. Por sucesión natural evoluciona a prado o a pastizal, según la humedad y, posteriormente, a comunidades vegetales leñosas.*

Finalmente, en las declaraciones del SIGPAC estas tierras vienen declaradas como Pastizales (en terrenos con pendientes inferiores al 10%) y de Pasto arbustivo (en terrenos con pendientes de hasta aproximadamente el 20%), *utilizadas ambas para la producción de hierbas y otros forrajes herbáceos naturales (espontáneos) o cultivados (sembrados), que no han sido incluidos en la rotación de cultivos de la explotación ni han sido roturados durante cinco años o más, y en las que existen otras especies arbustivas que pueden servir de pasto.*

Como se cita en el apartado de Caracterización física y agronómica de la zona geográfica, las parcelas de este polígono 536 con este Uso, son fincas que pueden destinarse potencialmente a pastos, aprovechamientos de leñas y caza, y donde se comprueba que su valor está correlacionado con el de las tierras de labor en secano, principal uso agrícola de la zona.

Como se ha dicho, el precio de las tierras en secano está correlacionado con su uso como tierras arables (Por ejemplo: el Canon de arrendamiento de la tierra de labor y el de pastos de secano, en la provincia de Burgos<sup>9</sup>, se mantuvo entre los años 2019 y 2021 en una proporción entorno al 50%)

El valor de la parcela (con un total de 6.880 m<sup>2</sup>) con aprovechamiento de erial a pasto en secano asciende a la cantidad de 0,688 x 0,50 x 12.396,60€/ha = 4.264 euros.

Por otra parte, su baja intensidad productiva, la escasa superficie de esta y su difícil mecanización, reduce en un 20% el valor de la misma, dando un valor de 3.411 euros.

## Valor de la parcela

Por tanto, el valor antes calculado del terreno en Gumiel de Izán asciende a la cantidad de 3.411 euros –TRES MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS--. Y para que conste a petición del interesado expedimos y firmamos la presente en Burgos a 20 de julio de 2024.

*Por Asesores en Recursos y Calidad Empresarial (ARCE.) los Ingenieros Agrónomos:*

38417474E CARLOS SOTERAS (R: B81950297)  
2.5.4.13-Reg:28065/Hoja:M-207606/Tomo:12901/Folio:63/Fecha:19/10/2001/  
Inscripción:4, serialNumber=IDCES-38417474E, givenName=CARLOS, sn=SOTERAS  
ESCARTIN, cn=38417474E CARLOS SOTERAS (R: B81950297), 2.5.4.97=VATES-  
B81950297, o=ASESORES EN RECURSOS Y CALIDAD EMPRESARIAL SL, c=ES  
2024.07.22 10:31:21 +02'00'

Firmado por MATA VACAS  
ANA - \*\*\*5972\*\* el día  
22/07/2024 con un certificado  
emitido por AC FNMT

Carlos Soterias Escartín  
Ana Mata Vacas

<sup>9</sup> Servicio de Estudios, Estadística y Planificación Agraria. Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Junta de Castilla y León

## ANEXO

## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

19/7/2024

Hora

10:49:50

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

09154A536025850000BK

Localización

Polígono 536 Parcela 2585

CARRA ARANDA. GUMIEL DE IZAN (BURGOS)

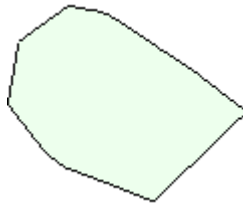
Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

### PARCELA CATASTRAL



Localización

Polígono 536 Parcela 2585

CARRA ARANDA. GUMIEL DE IZAN (BURGOS)

Superficie gráfica

6.880 m<sup>2</sup>

### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	E- ERIAL A PASTOS	05	6.880