

**PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN, EN LO RELATIVO A SU EXPLOTACIÓN
MEDIANTE ARRENDAMIENTO, DE LAS FINCAS RÚSTICAS ADSCRITAS AL
INSTITUTO MADRILEÑO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO RURAL,
AGRARIO Y ALIMENTARIO (IMIDRA) DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

Madrid, abril 2023

Versión: 0

1. INTRODUCCIÓN

El Instituto Madrileño de Investigación y Desarrollo Rural, Agrario y Alimentario (en adelante IMIDRA), creado mediante la Ley 26/1997, de 26 de diciembre, adscrito a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, es un Organismo Autónomo de carácter mercantil, dotado de personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

Entre el patrimonio con el que dispone el IMIDRA para el desarrollo de sus fines y funciones, se encuentran diferentes centros de investigación y fincas rústicas, ubicadas en distintos municipios de la Comunidad de Madrid. Las fincas rústicas adscritas al Instituto son destinadas, en su mayor parte, a la realización de proyectos de investigación de carácter agrario, desarrollándose en ellas los ensayos necesarios para la ejecución de tales investigaciones.

No obstante, dentro de ese patrimonio existen fincas rústicas que, habiendo estado sin uso durante los últimos años y no teniendo previsto el Instituto desarrollar en ellas ningún tipo de actividad de investigación en los próximos años, podrían ser explotadas por particulares mediante contrato.

Respecto a la explotación mediante contrato, la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, establece en el apartado 1 de su artículo 62 que, en caso de disponerse que la explotación de los bienes patrimoniales se realizara por particulares, mediante contrato, éste se celebrará por el procedimiento de concurso. No obstante, en el apartado 2 del precitado artículo, se establece que la explotación podrá ser contratada directamente cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Existan motivos de interés público.
- b) La contraprestación económica a percibir por la Comunidad de Madrid sea inferior a 30.000 euros anuales.
- c) El concurso haya quedado desierto.
- d) No sea posible promover la concurrencia en la oferta.

En lo relativo a la competencia para la gestión del patrimonio del IMIDRA, entre las funciones de su Consejo de Administración se encuentra, tal y como se establece en el artículo 7 de la Ley 26/1997, de 26 de diciembre, la administración del patrimonio y bienes del Instituto, si bien esta función se encuentra delegada en su Director Gerente, por Acuerdo de 14 de diciembre de 2001, del Consejo de Administración del IMIDRA, por el que se delega el ejercicio de determinadas competencias en el Director Gerente del Organismo Autónomo.

En el ejercicio de la administración del patrimonio y bienes del Instituto, y conforme con los supuestos recogidos en el apartado 2 del artículo 62 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, la Dirección Gerencia del IMIDRA propone que todas las fincas rústicas adscritas al Instituto, cuyo valor de arrendamiento sea inferior a 30.000 euros anuales sean arrendadas, para su explotación por terceros, mediante el procedimiento de contratación directa conforme al procedimiento que se propone en este documento.

Al objeto que los interesados conozcan qué fincas rústicas adscritas al IMIDRA están vacantes y son susceptibles de arrendamiento, este Instituto publicará en la web el correspondiente listado con la información que se recoge en el apartado 2 de este documento.

Entre la información facilitada en ese listado se encuentra la duración de los contratos de arrendamiento, que viene determinada por el tipo de cultivo a desarrollar en la finca solicitada. En cualquier caso, el interesado podrá solicitar una duración del contrato distinta a las que se indican a continuación, siempre que ésta sea entre las máximas y mínimas establecidas por el IMIDRA, sin que esta duración distinta propuesta, sea un elemento de valoración, positivo o negativo, frente a otras solicitudes. En todo caso, será el Instituto el que definitivamente determine la duración del arrendamiento dentro de esos límites.

En este sentido, se establece una duración máxima mayor para aquellos contratos cuya finca vaya a ser destinada a cultivos leñosos, los cuales tienen un período de crecimiento mayor y requieren más tiempo para entrar en producción, y una duración máxima menor para aquellos contratos cuya finca vaya a ser destinada a otros tipos de cultivos.

En cuanto a las duraciones mínimas se fijan éstas con el objetivo de atender solicitudes, que vayan a tener una cierta permanencia y estabilidad en el tiempo.

Así, se propone:

- Una duración del contrato mínima de 15 y máxima de 30 años, para cultivos leñosos.
- Una duración del contrato mínima de 10 y máxima de 20 años, para el resto de cultivos.

En cuanto a la actividad desarrollada por los solicitantes, no será requisito para el arrendamiento, tener la condición de agricultor profesional, ni tendrán preferencia aquellas solicitudes realizadas por éstos.

El órgano instructor de este procedimiento será la Dirección Gerencia del IMIDRA, quien tramitará las solicitudes de arrendamiento conforme al procedimiento establecido en el apartado 3 de este documento.

Finalmente, los contratos de arrendamiento celebrados serán publicados conforme a lo establecido en el apartado 4 del documento.

2. FINCAS RÚSTICAS VACANTES

Al objeto de que los posibles interesados conozcan las fincas rústicas vacantes que sean susceptibles de arrendamiento mediante el procedimiento de contratación directa, el IMIDRA publicará a través de la web, en el enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/medio-rural/servicios-agricultores-ganaderos>

el listado de fincas susceptibles del procedimiento de contratación directa, en el que los interesados podrán consultar los siguientes datos:

- Municipio y denominación de la zona agraria donde se ubica.
- Nombre-identificación.
- Extensión.
- Carácter de “Secano” o “Regadío”.

- Valor de la renta anual de arrendamiento.
- Duración mínima y máxima del contrato de arrendamiento.
- Si está tramitándose en relación a dicha finca, algún contrato de arrendamiento.

3. PROCEDIMIENTO

3.1. Solicitud

El procedimiento de contratación se iniciará previa presentación por parte de los interesados de la correspondiente “Solicitud de arrendamiento de fincas rústicas”, conforme con el formulario que, a tal efecto, y de uso obligatorio, se publique en la web, en el enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/medio-rural/servicios-agricultores-ganaderos>

En el formulario de solicitud, se indicarán, entre otros:

- Los datos de identificación, localización y de contacto del solicitante.
- En su caso, los datos de identificación, localización y de contacto del representante.
- El medio de notificación elegido por el solicitante.
- Finca rústica solicitada: Nombre-Identificación y extensión.
- Duración de contrato solicitada.

Junto al formulario se acompañará, en cualquier caso, la “Memoria descriptiva con los usos y destinos agrícolas, así como los cultivos a desarrollar en la finca solicitada”, además de la siguiente documentación que le sea de aplicación al solicitante:

- Escrituras públicas de constitución, en caso de sociedades mercantiles.
- Certificado de inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil, en caso de sociedades mercantiles.
- Estatutos de la Asociación, en caso de asociaciones.
- Certificado de inscripción en el Registro de Asociaciones, en caso de asociaciones.
- Documento que acredite la capacidad de actuación del firmante de la solicitud.
- Documento público que acredite la representación del firmante de la solicitud.
- Cualquier otra documentación que el solicitante considere relevante.
- El NIF/DNI del solicitante y representante, si procede, en caso de que se haya opuesto a su consulta al órgano instructor.
- Certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias, en caso de que no haya autorizado expresamente su consulta al órgano instructor.
- Certificado de la Tesorería General de la Seguridad Social, de estar al corriente de sus obligaciones, en caso de que se haya opuesto a su consulta al órgano instructor.

Asimismo, en el propio formulario de la solicitud, el solicitante realizará una declaración responsable en relación con los siguientes aspectos:

- Tener plena capacidad de obrar y no encontrarse incurso en ninguna de las causas de prohibición previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, conforme a lo exigido en el artículo 62.3. de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
- No exceder como arrendatario las extensiones máximas de arrendamiento de fincas rústicas, establecidas en el artículo 9.6. de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos rústicos, computando la superficie de la finca solicitada.

El órgano instructor solicitará de oficio certificado acreditativo de que el solicitante no tiene deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid, por lo que solo deberá aportarse copia de la resolución en la que se concedan los aplazamientos o fraccionamientos o se acuerde la suspensión, si la Administración comunicara al solicitante la existencia de deudas.

El plazo para la presentación de solicitudes es indefinido y estará abierto, en tanto existan fincas rústicas vacantes que sean susceptibles de arrendamiento.

El órgano instructor tramitará las solicitudes de arrendamiento de acuerdo con su orden de entrada por registro. En este sentido, si sobre una misma finca rústica se recibiera más de una solicitud, serán tramitadas conforme con su orden de entrada. Así, en caso de finalizarse el procedimiento con la firma del contrato, con la primera de las solicitudes recibidas sobre una misma finca, se comunicará dicha circunstancia a las restantes solicitudes que estuvieran referidas a la misma finca.

Con las solicitudes recibidas, el IMIDRA publicará a través de la web, en el enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/medio-rural/servicios-agricultores-ganaderos>

listado en el que se podrán consultar los siguientes datos:

- Nº de orden de solicitud
- Fecha y referencia de entrada por registro de la misma.
- Estado de tramitación en el que se encuentra:
 - “Pendiente de inicio”
 - “En tramitación”
 - “Resuelta”

A la vista de esta información, cualquiera de los solicitantes podrá consultar, con su fecha y referencia de entrada por registro, en qué orden y puesto está su solicitud y el estado de tramitación en el que se encuentra.

Presentada la correspondiente solicitud a través de registro electrónico o en cualquier otro de los establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según sean personas jurídicas o físicas,

el Director Gerente, como órgano instructor, evaluará la misma, requiriendo, en su caso, al interesado para que, en un plazo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

A tal efecto, y en caso de no reunir la solicitud todos los requisitos preceptivos, el Director Gerente finalizará el procedimiento comunicando al interesado la correspondiente resolución de desistimiento de su solicitud.

3.2. Valoración de las solicitudes

En relación con los cultivos a desarrollar en las fincas rústicas que se soliciten, no se establecen desde el IMIDRA cultivos preferentes.

No obstante, el órgano instructor evaluará la “Memoria descriptiva con los usos y destinos agrícolas, así como los cultivos a desarrollar en la finca solicitada”, al objeto de comprobar que el uso y destino a desarrollar por el solicitante en la finca solicitada se ajusta a los fines, funciones y líneas estratégicas del Instituto.

En aquellos casos en los que por el órgano que instruye el procedimiento se estimara que la propuesta de usos y destinos agrícolas propuestos no se ajusta a los fines, funciones y líneas estratégicas del Instituto (Por ejemplo: establecimiento de huertos urbanos en la finca solicitada), se dictará resolución debidamente motivada de desestimación de la solicitud.

De la misma forma, se valorará el plazo propuesto por el solicitante para el contrato de arrendamiento, siempre que no sea coincidente con el mínimo o máximo publicado en el listado de fincas rústicas vacantes.

En este caso, por el órgano instructor se comunicará al solicitante la duración definitiva del contrato, decidida por el Instituto a la vista de la documentación aportada.

3.3. Petición de informes

Admitida la solicitud y subsanadas, en su caso las faltas, se recabarán los siguientes informes preceptivos:

- **Informe de la Dirección General de Patrimonio y Contratación**, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 3/2001, de 21 de junio.
- **Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid**. Visto el informe de la Dirección General de Patrimonio y Contratación, siendo éste de carácter favorable y atendidas, en su caso, las observaciones que dicha Dirección General pudiera realizar, se solicitará a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid el dictamen preceptivo previsto en el artículo 107.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en el artículo 4.1. de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, y en caso de ser de aplicación, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos a los correspondientes órganos competentes (Por ejemplo: en relación con Espacios Naturales Protegidos).

3.4. Finalización del procedimiento

Finalizada la instrucción del procedimiento y a la vista de la documentación obrante en el expediente, el Director Gerente del IMIDRA podrá resolver la adjudicación directa del contrato de arrendamiento, estimando o desestimando la solicitud.

Dicha resolución se notificará al solicitante, concediendo, en su caso, un plazo de 10 días para que el solicitante proceda a la firma del contrato de arrendamiento.

En el caso de que no se firmara por el interesado el contrato de arrendamiento en el plazo estipulado, se dictará resolución de desistimiento de la solicitud.

Si existieran otras solicitudes, se podrá iniciar el procedimiento con el siguiente interesado en el arrendamiento de la finca.

4. PUBLICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los contratos de arrendamiento que se celebran son publicados, tanto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, como en el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid.

NOTA: Este procedimiento ha sido aprobado por el Consejo de Administración del Instituto Madrileño de Investigación y Desarrollo Rural, Agrario y Alimentario (IMIDRA) en su reunión celebrada el 11 de abril de 2023.