

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONCURSO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VARIAS FINCAS RÚSTICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID, DE NATURALEZA PATRIMONIAL, SITUADAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARANJUEZ, PARA SU EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA.**

La presente memoria se elabora en cumplimiento de lo establecido en el art. 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP) en concordancia con los arts. 63, 28 y 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE (en adelante LCSP).

En su consecuencia, y sobre la base normativa citada, se procede a motivar los aspectos más relevantes de esta contratación, que son los que a continuación se desarrollan.

**I.- NECESIDAD DEL CONTRATO:**

Las parcelas rústicas (lotes) que se pretenden licitar, tradicionalmente, han venido siendo explotadas, mediante la celebración de contratos de arrendamientos rústicos con terceros; fundamentalmente, se trataba de agricultores de la zona de Aranjuez y de otros pueblos limítrofes, pertenecientes todos ellos a la Comarca agrícola de las Vegas (Madrid).

Esta situación se ha mantenido así, hasta nuestros días, con independencia de quien hubiese detentado, en cada etapa, la titularidad de dichas fincas: ya sea, en un primer momento, la Corona; Patrimonio del Estado, después, o, finalmente, la Comunidad de Madrid.

En este sentido, cabe reseñar que, con fecha 31 de marzo de 2026, se producirá la terminación, por vencimiento de plazo, de los arrendamientos correspondientes a los lotes que constituyen el objeto del presente concurso. Circunstancia ésta que hace necesario instruir el presente expediente de contratación patrimonial a fin de dar continuidad a la tradicional forma de explotación de estas fincas y proseguir, de esta manera, coadyuvando a la mejora del sector agrario y de los agricultores de la zona, mediante el aumento de tierras disponibles para su explotación agrícola, para el referido colectivo, en el marco del desarrollo rural que este instituto indefectiblemente tiene como objetivo prioritario.

Finalmente, conviene poner de manifiesto que los contratos que finalizarán en la fecha indicada en el párrafo anterior fueron adjudicados por la Consejería de Economía y Empleo de esta comunidad autónoma mediante *Orden 3742/1997, por la que se resuelve el concurso público para la adjudicación en régimen de arrendamientos rústicos de las fincas agrarias cedidas por Patrimonio del Estado a la Comunidad de Madrid, sitas en los términos municipales de Aranjuez y Colmenar de Oreja* (BOCM de 18-XI-1997).

## **II.- OBJETO DEL CONTRATO:**

El contrato regulado por el presente pliego tiene por objeto el arrendamiento de varias fincas rústicas, constituidas en 28 lotes, y que se encuentran situadas en el término municipal de Aranjuez, para su explotación agrícola.

Titularidad: La titularidad de todas las fincas corresponde a la Comunidad de Madrid. Adquisición que se produjo como consecuencia de la cesión gratuita que a su favor otorgó el Ministerio de Economía y Hacienda mediante Orden de 4 de noviembre de 1993, formalizándose dicha cesión en escritura pública. Posteriormente, por Orden de la Consejería de Hacienda de 31 de enero de 1995 se adscribió la referida finca a la Consejería de Economía de esta Comunidad para la realización de los fines de utilidad pública e interés social concretados en el Decreto 20/1992, de 2 de abril.

Lotes: El contrato se divide en 28 lotes, cuya descripción detallada se encuentra contenida en el ANEXO I que acompaña al Pliego de Condiciones.

Codificación CPV: 2008: 03000000 – Productos de la agricultura, ganadería, pesca, silvicultura y productos afines

## **III.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ELEGIDO:**

El procedimiento de adjudicación será el **concurso**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, el cual dispone, textualmente, que “*Si se dispusiera que la explotación de los bienes se realice por particulares mediante contrato, se celebrará éste por el procedimiento de concurso, que será convocado y resuelto por el órgano competente a que se refiere el artículo anterior*”.

Además, también conviene traer a colación que, el presente expediente, no está sujeto a regulación armonizada y que, a tenor de lo establecido en la LCSP, artículo 9, - *tratándose de un contrato privado de arrendamiento de inmueble, sujeto a relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos del ámbito de la LCSP, y que se rige por la*

*legislación patrimonial*-, no es susceptible de recurso especial en materia de contratación.

#### **IV.- CAPACIDAD DE CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN:**

Podrán contratar las personas físicas o jurídicas que cumplan los requisitos de aptitud para contratar con el Sector Público, conforme a lo dispuesto en los artículos en los artículos 65 a 70 de la LCSP.

#### **V.- DURACIÓN DEL CONTRATO**

Se establece un período de duración del contrato de 5 años a contar desde la fecha de firma del mismo, con posibilidad de prorrogarlo, de mutuo acuerdo y siempre con anterioridad a su vencimiento, por periodos sucesivos de 5 años como máximo, sin que en ningún caso se puedan rebasar los veinte años de duración total, incluidas las prórrogas que pudieran acordarse.

#### **VI.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

La adjudicación de los contratos debe basarse en criterios que garanticen el respeto de los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores.

Conforme a dichos parámetros, los criterios de adjudicación establecidos en este procedimiento encuentran su fundamento principal en la especial consideración y prevalencia que se otorga a los licitadores según acrediten la concurrencia de las circunstancias siguientes:

- 1) **La especial vinculación con la actividad agraria profesional**, ya sea como agricultor titular de explotación prioritaria, como agricultor a título principal o profesional o como agricultor a tiempo parcial o, incluso, aquellos que, no siendo agricultores a fecha de licitación, manifiesten, mediante declaración jurada, su intención de serlo en los términos expuestos en el Pliego de Condiciones que habrá de regir esta contratación.

La diferente graduación en la puntuación obedece exclusivamente al grado de dependencia económica proveniente de dicha actividad y que sirve para categorizar la diferente tipología legal de agricultor.

- 2) **La condición de residente en la zona de la “Comarca de las Vegas”**, con especial prevalencia a los que tengan su domicilio en la localidad de

- 3) Aranjuez, en cuanto que se trata de la localidad donde radican la totalidad de las fincas objeto de esta licitación.

Este criterio se fundamenta, principalmente, en el hecho de que la cesión, a favor de la Comunidad de Madrid, de las fincas que salen a licitación perseguía, entre otras consideraciones, promover el desarrollo rural de dicha comarca, incardinándose estas contrataciones como un elemento más del objetivo general de mejora de las condiciones económicas del colectivo de agricultores de la zona.

- 4) **La experiencia en la actividad agraria:** potenciando a aquellos agricultores que hayan permanecido durante, al menos, cinco años en el sector, siendo esta actividad su medio fundamental de vida. Con este requisito se procura reconocer la profesionalidad, que siempre lo otorga la experiencia.
- 5) **La edad de los licitadores:** con este requisito lo que se pretende es facilitar la incorporación al mundo agrario a los más jóvenes, contribuyendo de esta forma al necesario rejuvenecimiento de la población activa en dicho sector. Se ha optado por establecer dos grupos, con puntuación distinta: por una parte, los que tienen la condición de joven agricultor y, por otra, los que quedan fuera de dicho parámetro, pero que todavía se encuentran lejos de la edad legal de jubilación, optando por atribuir mayor puntuación a los primeros respecto a los segundos, en consonancia con el objetivo que se pretende conseguir.
- 6) **La orientación productiva y ecológica:** se trata de criterios que persiguen, como finalidad última, la de mantener, en la zona de huerta de Aranjuez, un porcentaje de producción histórica y, junto a ello, fomentar la explotación ecológica de los productos de huerta.
- 7) **La especial vinculación con la parcela por la que se licita:** con este criterio se intenta, en cierto sentido, valorar los lazos históricos del licitador con una parcela que a lo largo de los años ha venido siendo explotada por el mismo o, incluso, en muchas ocasiones, por sus propios antepasados, lo que ha generado vínculos afectivos que este instituto considera merecedores de valoración. En este mismo sentido, en el año 1997, con ocasión de la anterior licitación, (cuya tramitación la efectuó la Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid), también se incluyó esta especial afección como criterio de adjudicación.

## **VII.- INFORME TÉCNICO Y PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.**

El informe técnico de valoración se ha realizado por los servicios técnicos de la Dirección General del Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, que recoge un valor por hectárea de 474,67 €.

Esta cifra no es más que la media aritmética de las cuatro valoraciones obtenidas por los métodos siguientes:

- 1) Valor por comparación de mercado;
- 2) Valor en base a Encuesta de Precios de la Tierra;
- 3) Valor en base a Encuesta de Precios de Arrendamientos
- y
- 4) Valor en base a la renta de la tierra del estudio ECREA)

Asimismo, este informe ha constituido el soporte para la determinación del presupuesto base de licitación o renta arrendaticia mínima por la que se ha de licitar, por debajo de la cual el concursante sería rechazado del procedimiento y cuya determinación exacta, para cada lote, se encuentra detallada en el Anexo I del Pliego de Condiciones de esta contratación.

En Madrid, a fecha de la firma  
**EL SUBDIRECTOR GENERAL DE INVESTIGACIÓN  
Y DESARROLLO RURAL**

Firmado digitalmente por: CASTAÑO GARCÍA PEDRO  
Fecha: 2025.05.07 11:44