

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TIPO DE CONTRATO: PATRIMONIAL

TÍTULO: APROVECHAMIENTO AGRARIO EN CASTILLO DE BELALCAZAR

CPV: 77231100-9 Servicios de gestión de recursos forestales

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y artístico de Andalucía constituye, de acuerdo con el artículo 37.1.18º del Estatuto de Autonomía de Andalucía, uno de los principios rectores que orientarán las políticas de los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, entre cuyos objetivos básicos se encuentra asimismo, conforme al artículo 10.3.3º, el afianzamiento de la conciencia de identidad y de la cultura andaluza a través del conocimiento, investigación y difusión del patrimonio histórico.

Por su parte, el artículo 68.3.1º del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de protección del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1.28º de la Constitución; correspondiendo a la Consejería de Cultura y Deporte el ejercicio de las competencias en esta materia, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 169/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura y Deporte (BOJA Extraordinario núm. 25, de 27 de agosto).

En el núcleo de dicho ordenamiento se encuentra la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía. Siendo la Consejería de Cultura y Deporte la competente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía y correspondiendo a la Delegación Territorial el ejercicio de las competencias de la Consejería en su ámbito territorial.

Una de las líneas de actuación de la Consejería de Cultura y Deporte en la tutela del patrimonio histórico además de la conservación y protección de los bienes que componen dicho Patrimonio y, en particular, sobre los que son de titularidad autonómica, es la función de la difusión del mismo.

El Castillo de Belalcázar, declarado Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, en virtud de Decreto 62/2009, de 10 de marzo, está inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y es de titularidad autonómica desde su adquisición por parte de la Junta de Andalucía en el año 2008.

La finca en la que se halla el Castillo de Belalcázar se ubica en la hoja 833-1.2 del Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1/10.000 y se accede a ella tanto desde el núcleo urbano de Belalcázar como a partir de un camino con firme asfáltico que une los pk 29,4 y 29,9 de la carretera A-422 que discurre entre Alcaracejos y el límite provincial de las provincias de Córdoba y Badajoz, y está formada por 4 parcelas con diferentes usos, entre los que se encuentra el agrario con el siguiente desglose según los datos consignados en el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC):

- Uso Olivar: 8,3052 hectáreas
- Uso Tierra Labor: 3,9312 hectáreas
- Uso Pastos: 0,7539 hectáreas (coeficiente de admisibilidad de pastos igual a 0)



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JESUS FERNANDEZ SANCHEZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET	PÁG. 1/9	

El presente expediente tiene por objeto otorgar la concesión para un uso que implica un aprovechamiento agrícola especial en parcelas públicas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la provincia de Córdoba, mediante la modalidad de enajenación directa a un tercero de este recurso natural, que sin impedir el uso común de de duchas parcelas, suponen la obtención de una rentabilidad singular de las mismos.

2. DETALLE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS PARA LAS QUE SE PRETENDE AUTORIZAR SU APROVECHAMIENTO

La finca está formada por 4 parcelas con diferentes usos, siendo la superficie objeto de este contrato la destinada al uso agrario. Los datos catastrales de las parcelas y los del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) se señalan a continuación:

POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL (ha)	SUPERF. TOTAL (ha)	SUPERF. OLIVAR (ha)	SUPERF. TIERRA LA-BOR (ha)	SUPEF. PASTOS (ha)
44	51	14008A044000510000UX	0,8049	0	0	0,8049
44	52	14008A044000520000UI	0,7833	0,7833	0	0
44	71	14008A044000710000UP	10,9390	8,5754	2,1208	0
44	84	14008A044000840000UI	1,4820	0	1,4820	0

POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL (ha)	SUPERF. TOTAL (ha)	SUPERF. OLIVAR (ha)	SUPERF. TIERRA LA-BOR (ha)	SUPEF. PASTOS (ha)
44	51	14008A044000510000UX	0,8049	0	0	0,7539
44	52	14008A044000520000UI	0,7833	0,7833	0	0
44	71	14008A044000710000UP	10,9390	7,5219	2,4628	0
44	84	14008A044000840000UI	1,4820	0	1,4684	0

Y la correspondencia sobre la base cartográfica del Catastro la siguiente:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JESUS FERNANDEZ SANCHEZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET	PÁG. 2/9	



Imagen 1. Parcelas de la finca "Castillo de Belalcázar" sobre la base cartográfica de Catastro

2.1. Uso olivar

Los olivos superan los 60 años de edad y cuentan con un marco de plantación muy irregular adaptado a las pendientes de cada zona. No obstante, también existen zonas con un marco regular de 8 x 8 metros aproximadamente. Los olivos son de un pie y se explotan en régimen de seco.

Aunque las parcelas donde se ubica el olivar cuenta con una pendiente media del 25% (según Sigpac), se alternan zonas de pendiente acusada con zonas de pendiente más suave.

El olivar ocupa la superficie colindante al castillo, adaptándose a la topografía del terreno, existiendo diferentes zonas o besanas.

2.2 Otros usos

Además del olivar, que ocupa la mayor parte de la finca, existen otros usos agrarios en la misma, en concreto la parcela 84 y en la zona conlindante con esta de la parcela 71, como tierras de labor cuya superficie asciende a 3,5486 has.

Igualmente, la parcela 51 tiene asociado aprovechamiento de pastos (0,7539 has), si bien es cierto que que SIGPAC asigna un coeficiente de admisibilidad de pastos igual a cero.

3. CARACTERÍSTICAS DEL APROVECHAMIENTO

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JESUS FERNANDEZ SANCHEZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET	PÁG. 3/9	

a) El aprovechamiento estará sujeto al pago de un CANON: El otorgamiento de la concesión de usos comunes especiales de bienes del dominio público lleva aparejada una utilidad económica para la persona autorizada, la cual deberá satisfacer el pago de un canon como contraprestación por el aprovechamiento.

Así mismo y según la naturaleza de los recursos objeto del aprovechamiento, dicho canon podrá estar sujeto a 4% de Impuesto de Transmisiones patrimoniales y exento del Impuesto del Valor Añadido.

b) El sistema de determinación del canon será: A RIESGO Y VENTURA del adjudicatario.

c) Tramitación: ORDINARIA.

d) La forma de ingreso del canon: PRECIO EFECTIVO. Se establecerá que el primer pago se efectuará con carácter previo a la firma del contrato y el resto se hará PAGO FRACCIONADO, mediante un pago anual antes del vencimiento de cada anualidad contada a fecha de firma del contrato.

La demora en los pagos por parte de la persona adjudicataria generará la obligación de abonar intereses de demora adicionales a los pagos pendientes. El interés de demora se establecerá conforme lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

e) Plazo de ejecución: CINCO ANUALIDADES (60 meses), a contar desde la firma del Acta de Inicio.

f) Posibilidad de Prórroga: SI. CINCO ANUALIDADES (60 meses). En caso de aplicar la prórroga el plazo de ejecución ascendería a 10 anualidades.

g) Cálculo del canon mínimo anual de licitación: el cálculo del canon se desarrolla en el Anexo I de esta memoria y se fija en **428,15€** anuales.

h) Póliza del seguro de cobertura de daños y de responsabilidad civil: La persona autorizada estará obligada a: estar suscrita, abonando las primas correspondientes, a un seguro que cubra los posibles daños ocasionados en los terrenos objeto de otorgamiento de la autorización y su entorno, así como a un seguro de responsabilidad civil frente a terceros, incumbiéndole indemnizar los daños y perjuicios que su actividad cause a terceros, y asumiendo la responsabilidad derivada de la ocupación, conforme a lo dispuesto en el artículo 92.7 f) de la LPAP.

El beneficiario del seguro de daños deberá ser la Administración concedente de la concesión, siendo el importe mínimo de la póliza **300.000,00** euros.

4. RÉGIMEN JURÍDICO Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN APLICABLE

La concesión para la gestión de los aprovechamientos agrarios de la finca del Castillo de Belalcázar estará regida en primer término por la legislación estatal de carácter básico en materia patrimonial y forestal y, en segundo término, por lo dispuesto en la normativa autonómica andaluza en materia de patrimonio y materia forestal. Y en lo no previsto, se aplicará subsidiariamente las prescripciones que a tal respecto contiene Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Dada las circunstancias expuestas, mediante la presente memoria se propone la iniciación de oficio y por tramitación ordinaria, por parte la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura y Deporte, del procedimiento de otorgamiento de la concesión para un uso común especial de estos los aprovechamientos agrarios de la finca del Castillo de Belalcázar titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la provincia de Córdoba mediante la modalidad de enajenación directa a un tercero, que sin impedir el uso común, suponen la obtención de una rentabilidad singular de los mismos, que se otorgarán

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JESUS FERNANDEZ SANCHEZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET	PÁG. 4/9	

en régimen de concurrencia, al estar limitado su número, a aquellos peticionarios que reúnan las condiciones requeridas valorándose en función de los criterios especificados en los pliegos de condiciones.

En concreto, para el otorgamiento en régimen de concurrencia de autorización para la ejecución de estos aprovechamientos, en la modalidad de enajenación directa a tercero, se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 91, 93, 94 y 96 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), observándose las reglas de publicidad y concurrencia competitiva, mediante su licitación por procedimiento abierto, que será publicada en el portal de contratación de la Junta de Andalucía , siendo también aplicable la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento y, subsidiariamente, las prescripciones que a tal respecto contiene la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

EL JEFE DE SERVICIO DE INSTITUCIONES Y PROGRAMAS CULTURALES

Fdo.: Jesús Fernández Sánchez

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JESUS FERNANDEZ SANCHEZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET	PÁG. 5/9	

ANEXO I – VALORACIÓN DEL CANON DE APROVECHAMIENTO

1. VALORACIÓN DEL CANON DE APROVECHAMIENTO DEL OLIVAR

1.1 Metodología

Para la determinación del canon de aprovechamiento se aplicará la siguiente fórmula:

Canon Aprovechamiento = Ingresos (I) – Costes (C) - Beneficios (B)

Donde:

Ingresos – Costes = Margen Neto

Beneficios = 0,5 x (I – C)

1.2 Determinación del margen neto

La Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía ha publicado los Indicadores Técnicos Económicos a nivel comarcal para las diferentes orientaciones productivas de la provincia de Córdoba mediante la Orden de 16 de julio de 2024, por la que se convocan para el ejercicio 2024 las ayudas previstas en la Orden de 24 de septiembre de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrícolas en el marco del Programa de Desarrollo Rural de Andalucía 2014-2020 (submedida 4.1).

https://juntadeandalucia.es/boja/2024/143/BOJA24-143-00273-48494-01_00305442.pdf

Entre los indicadores técnicos-económicos se encuentra el Margen Neto, que es la diferencia entre los ingresos de explotación y todos los gastos fijos y variables.

Para la orientación productiva 14 2711 46 HA “Olivar Almazara Pendiente > 15% (Marco Tradicional-Secano)” la citada Orden fija un valor de Margen Neto para toda la provincia de Córdoba de 134,47 €/ha.

1.3 Determinación del beneficio

Se considerará el beneficio como un porcentaje de la diferencia entre los ingresos y los costes (margen neto) generados por el aprovechamiento de olivar en régimen de secano de la finca. El porcentaje se fija en función del cultivo, de la topografía y de la calidad agronómica del suelo, estimándose como valor del beneficio para este uso el que se indica a continuación:

$B = 0,5 \times (I - C)$

Por tanto:

$B (\text{€/ha}) = 0,5 \times (\text{Margen Neto}) = 0,5 \times 134,47 = 67,24 \text{ €/ha}$

1.4 Valor del aprovechamiento olivar

Una vez determinado el margen neto y el beneficio, se procede a calcular el valor del canon de aprovechamiento del olivar de la finca a partir de la fórmula indicada en apartados anteriores:

Canon Aprovechamiento Anual (€/ha) = Ingresos (I) – Costes (C) - Beneficios (B)

Canon Aprovechamiento Anual (€/ha) = Margen Neto – Beneficio = 134,47 – 67,24

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JESUS FERNANDEZ SANCHEZ

09/04/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET

PÁG. 6/9



Canon Aprovechamiento Anual (€/ha) = 67,23 €/ha

La superficie de olivar objeto del aprovechamiento es de 8,3052 hectáreas, por lo que el valor total del aprovechamiento asciende a:

Canon Anual Aprovechamiento Olivar Secano (€) = 67,23 €/ha x 8,3052 ha = 558,36 €/año

2. VALORACIÓN DEL CANON DE APROVECHAMIENTO DE LA TIERRA DE LABOR

2.1 Metodología

Para la determinación del canon de aprovechamiento se aplicará la siguiente fórmula:

Canon Aprovechamiento = Ingresos (I) – Costes (C) - Beneficios (B)

Donde:

Ingresos – Costes = Margen Neto
Beneficios = 0,6 x (I – C)

2.2 Determinación del margen neto

La Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía ha publicado los Indicadores Técnicos Económicos a nivel comarcal para las diferentes orientaciones productivas de la provincia de Córdoba mediante la Orden de 16 de julio de 2024, por la que se convocan para el ejercicio 2024 las ayudas previstas en la Orden de 24 de septiembre de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrícolas en el marco del Programa de Desarrollo Rural de Andalucía 2014-2020 (submedida 4.1).

https://juntadeandalucia.es/boja/2024/143/BOJA24-143-00273-48494-01_00305442.pdf

Entre los indicadores técnicos-económicos se encuentra el Margen Neto, que es la diferencia entre los ingresos de explotación y todos los gastos fijos y variables.

Para la orientación productiva 14 1550 1 HA “Cultivos Extensivos Secano” la citada Orden fija un valor de Margen Neto para toda la provincia de Córdoba de 209,90 €/ha.

2.3 Determinación del beneficio

Se considerará el beneficio como un porcentaje de la diferencia entre los ingresos y los costes (margen neto) generados por el aprovechamiento de tierra de labor en régimen de secano de la finca. El porcentaje se fija en función del cultivo, de la topografía y de la calidad agronómica del suelo, estimándose como valor del beneficio para este uso el que se indica a continuación:

B = 0,6 x (I – C)

Por tanto:

B (€/ha) = 0,6 x (Margen Neto) = 0,6 x 209,90 = 125,94 €/ha

2.4 Valor del aprovechamiento tierra labor

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JESUS FERNANDEZ SANCHEZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET	PÁG. 7/9	

Una vez determinado el margen neto y el beneficio, se procede a calcular el valor del canon de aprovechamiento de la tierra de labor de la finca a partir de la fórmula indicada en apartados anteriores:

$$\text{Canon Aprovechamiento Anual (€/ha)} = \text{Ingresos (I)} - \text{Costes (C)} - \text{Beneficios (B)}$$
$$\text{Canon Aprovechamiento Anual (€/ha)} = \text{Margen Neto} - \text{Beneficio} = 209,90 - 125,94$$
$$\text{Canon Aprovechamiento Anual (€/ha)} = 83,96 \text{ €/ha}$$

La superficie de tierra de labor objeto del aprovechamiento es de 3,5486 hectáreas, por lo que el valor total del aprovechamiento asciende a:

Canon Anual Aprovechamiento Tierra Labor Secano (€) = 83,96 €/ha x 3,5486 ha = 297,94 €/año

3. CONDICIONANTES EN FUNCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA FINCA

3.1 Uso olivar

La mayor parte de la superficie agraria de la finca está destinada al cultivo del olivar. Los olivos superan los 60 años de edad y cuentan con un marco de plantación muy irregular adaptado a las pendientes de cada zona, con en un estado agronómico deficiente ya que durante años no se han realizado las labores necesarias, por lo que nos encontramos ante un olivar que en las condiciones actuales, su productividad es mínima o prácticamente nula.

En la campaña de 2023 y 2024 se han llevado a cabo labores de poda y eliminación de chupones, desvareto y mantenimiento mínimo de la cubierta vegetal. El manejo del suelo es mediante cubierta vegetal espontánea, existiendo zonas en las que no se ha realizado un mantenimiento de la cubierta y ésta alcanza una mayor altura.

El olivar existente en la finca se podría clasificar como de baja producción o marginal, debido entre otros factores, a la fertilidad del suelo donde se asienta, la climatología de la zona, la topografía de la finca y la escasa mecanización que permite.

Por lo anterior, es preciso llevar a cabo llevar a cabo a la mayor brevedad posible, las labores de poda, limpieza de “chupones” y desvareto para que el olivar alcance un buen estado agronómico. Al no encontrarse realizadas estas labores, previsiblemente la cosecha de los próximos años se vea muy mermada. Además, el coste de dichas labores atrasadas será superior al que cabría esperar en un año normal.

4. ESTIMACIÓN FINAL DEL CANON

Tras los apartados anteriores, a continuación se expone un resumen con los resultados obtenidos:

- 1. El olivar de la finca tiene una extensión de 8,3052 hectáreas y se ha obtenido un valor unitario para el canon de aprovechamiento de 67,23 €/ha, por lo que para el aprovechamiento de este uso de la finca se establece un canon de 558,36 €/año.
- 2. La tierra de labor de la finca tiene una extensión de 3,5486 hectáreas y se ha obtenido un valor unitario para el canon de aprovechamiento de 83,96 €/ha, por lo que para el aprovechamiento de este uso de la finca se establece un canon de 297,94 €/año.
- 3. El canon total por el aprovechamiento de las parcelas de uso agrario de la finca asciende a 856,30 €/año en una superficie con uso agrario de 11,8538 hectáreas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JESUS FERNANDEZ SANCHEZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET	PÁG. 8/9	

4. Debido al estado del olivar, y al no encontrarse realizadas las labores descritas en el apartado 3.1 de este Anexo, la cosecha de las 4 o 5 primeras anualidades previsiblemente se vea muy mermada, siendo además el coste de las labores atrasadas superior al que cabría esperar en un año normal.

En base a los motivos anteriores, se estima eximir del canon en las primeras 5 anualidades, ya que se prevé una cuenta de explotación negativa durante esos años y de esta manera se permitiría reducir los costes hasta que la finca alcance un buen estado agronómico y mejore su productividad, prorrateando el canon de aprovechamiento resultante tras la anterior exención a lo largo de la duración total de la concesión, incluida la prórroga (10 anualidades) **siendo por lo tanto el canon anual de 428,15€.**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JESUS FERNANDEZ SANCHEZ	09/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm42STKMJPGFVQGGZ3CXY5Z2DET	PÁG. 9/9	