

 JUNTA DE ANDALUCÍA	CONSEJ. HACIENDA, IND Y ENERGÍA DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS (6410/00302/00000)
	SALIDA
	28/06/2020 08:57:12
	202099900671377

 JUNTA DE ANDALUCÍA	CONSEJ. AGRI. GAN. PES. Y DS S.G.T. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE (6610/00201/00000)
	ENTRADA
	28/06/2020 08:57:12
	202099904319800

Fecha: 27 de junio de 2020

Destinatario:

Su referencia: 42N/2020

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Nuestra referencia: IEF-00229/2020

S.G.T. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Asunto: **INFORME** - Decreto por el que se establece procedimiento para la enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria

C/ Tabladilla 41013 - SEVILLA

Ha tenido entrada con fecha 22 de junio de 2020, en esta Dirección General en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera, oficio de esa Secretaría General Técnica, por el que se presenta la documentación solicitando informe sobre el nuevo texto del siguiente proyecto normativo: **“Decreto por el que se establece el procedimiento para la enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria”**.

El 10 de octubre de 2019 se emite informe al primer borrador del Decreto, que tenía por título *“Decreto por el que se establece el procedimiento para la enajenación de tierras vacantes destinadas a uso agrícola, procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria y se armoniza la normativa reglamentaria previa que afecta a procedimientos de naturaleza patrimonial”*. Ante los cambios acontecidos en las normas que lo fundamentan, la actualización de los datos económicos de la memoria y la adaptación del contenido del texto a determinadas observaciones previstas en el informe emitido entonces por este centro directivo, se procede a solicitar nuevo informe, incorporando la documentación actualizada en este expediente.

Los antecedentes más cercanos a la normativa actual en materia de reforma agraria, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, tras la aprobación de la Constitución Española es la Ley 8/1984, de 3 de julio, de Reforma Agraria de 3 de julio, que se dictó para hacer frente a una notable infrautilización de la tierra y por la que se crea el Instituto Andaluz de Reforma Agraria (IARA). Al amparo de esta Ley se dictaron una serie de Decretos con dicha finalidad, que han quedado derogados con el Decreto-Ley 2/2020, de 19 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

Más recientemente se encuentran el Decreto-Ley 5/2010, de 27 de julio, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de reordenación del sector público, el Decreto-Ley 6/2010, de 23 de noviembre, de medidas complementarias del Decreto-Ley 5/2010 y la Ley 1/2011, de 17 de febrero, en los que quedan recogidos una serie de medidas que tienen por objeto la dinamización del patrimonio agrario de Andalucía, la puesta en valor de un patrimonio en algunos casos infrautilizado, que puede servir como elemento generador de riqueza, mediante la enajenación de los bienes propiedad del IARA

C/ Juan Antonio de Vizarrón. Edificio Torretriana. Isla de la Cartuja
41092 - SEVILLA

1 / 5



EDUARDO LEON LAZARO		27/06/2020	PÁGINA: 1 / 5
VERIFICACIÓN			

El presente proyecto de Decreto responde en concreto a la modificación del artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de diciembre, de Reordenación del Sector Público de Andalucía, debida a la nueva redacción dada por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía que, establece que las tierras, los bienes y derechos inherentes a las mismas procedentes del extinto patrimonio del IARA serán objeto de enajenación a través de un procedimiento que garantice la igualdad, concurrencia y publicidad en la adjudicación, y que será objeto de desarrollo reglamentario.

Así mismo dispone su enajenación con carácter preferente a los Ayuntamientos, en cuyo término municipal radiquen las tierras, y, en su defecto, a los jóvenes que se incorporen a la actividad y tengan como objetivo proyectos que vertebrén el medio rural y sean generadores de empleo. Igualmente, se priorizará el acceso a la tierra a aquellos agricultores y ganaderos que vayan a desarrollar modelos de explotación destinados a las producciones más respetuosas con el medio ambiente, como la ecológica o la integrada.

También se ha incorporado un nuevo apartado 4, a este artículo 35, que determina el procedimiento de forma excepcional de enajenación directa, cuando concurren razones objetivas justificadas derivadas de las características específicas del bien u otras circunstancias excepcionales, entre ellas, cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, se acrediten razones excepcionales que supongan la posesión pacífica, pública y de buena fe del bien, se trate de inmuebles colindantes de la tierra objeto de enajenación, o cuando fuera declarado desierto el concurso promovido para la enajenación de los mismos. En cualquier caso será objeto de desarrollo reglamentario.

De este modo, el proyecto normativo tiene por objeto dar cumplimiento al desarrollo reglamentario del artículo 35 anterior sobre el procedimiento de enajenación de las tierras vacantes procedentes del IARA, distinguiendo tres tipos de procedimientos: en función de que las mismas sean adquiridas por los Ayuntamientos, que tienen un derecho preferente de acceso a las mismas, en su defecto, mediante un procedimiento abierto que garantice la igualdad, concurrencia y publicidad en la adjudicación y finalmente, para determinados supuestos excepcionales de enajenación directa.

Según se recoge en el artículo 17 del nuevo texto del Decreto, en consonancia con el apartado 3 del citado artículo 35, de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, estos ingresos se reducirían en un 30% si son los Ayuntamientos los adquirentes, y acreditan el interés social al que pretenden destinar el inmueble, que además deberán mantener durante un plazo de 25 años, en caso contrario perderán el derecho a esta reducción del valor de tasación. El resto de adjudicaciones, si bien no generan derecho a reducción del precio, deberán mantenerla durante 5 años, estableciéndose como condición resolutoria en la escritura.

La opción de aplazamiento del precio queda igualmente contemplado en el artículo 18 del nuevo texto del proyecto de Decreto, de acuerdo con lo preceptuado en el referido artículo 35, hasta un máximo de 25 años. Además este aplazamiento conlleva la aplicación de un interés anual del 3,5%, aplicable a las cantidades aplazadas.

Por último, regula en disposiciones transitorias el régimen jurídico transitorio de los titulares de explotaciones en tierras procedentes del IARA, en tanto que se resuelven sus expedientes de acceso a la propiedad, y los derechos económicos derivados de las concesiones administrativas del IARA.



	EDUARDO LEON LAZARO	27/06/2020	PÁGINA: 2 / 5
VERIFICACIÓN			

En la memoria económica aportada indican, en línea con lo expuesto, que, la enajenación de las fincas o parcelas vacantes que se pondrán a disposición de los Ayuntamientos primero, y de cualquier persona física o jurídica después, aunque no conllevará gasto alguno a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, sí reportará unos ingresos que, justifican, son de difícil cuantificación en estos momentos, pero que, no obstante, por el Servicio de Asentamientos Agrarios se ha efectuado una valoración aproximada de los inmuebles vacantes, en su mayor parte adscritos a la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, mediante Resolución de 13 de mayo de 2014. Según se explica en la memoria, esta valoración resulta incompleta, a la espera de la valoración definitiva que resulte una vez sea atendido el requerimiento de actualización a las Delegaciones Territoriales del programa de gestión patrimonial de los bienes del IARA, lo que permitirá conocer finalmente el número de inmuebles vacantes que entrarán en el circuito del Decreto, y realizar la valoración final de estos inmuebles.

La valoración provisional actualizada de la memoria económica aporta unos posibles ingresos a la Administración autonómica estimados en 48.436.935,66 euros. En la nueva memoria remitida, se analiza la repercusión de estos ingresos en el presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en función de cuatro hipótesis contempladas:

- **Hipótesis 1:** La más favorable para la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma, supone la enajenación del total de los inmuebles en el año 2021, por un importe de 48.436.935,66 euros, para el caso que los Ayuntamientos no solicitasen la compra acogidos al descuento por cumplimiento de su función social, o a cualquier persona física o jurídica. En ambos casos sin solicitud de aplazamiento.
- **Hipótesis 2:** La enajenación total de los inmuebles por importe total de 48.436.935,66 euros, solicitando los compradores el aplazamiento máximo permitido en 25 años, con una cuota anual de amortización de 2.938.864,35 euros.
Ambas hipótesis resultan poco probables, por lo que se plantean otras dos.
- **Hipótesis 3:** La enajenación total de los inmuebles a Ayuntamientos con reducción del 30% por importe de 33.905.854,96 euros, solicitando aplazamiento máximo en 25 años, con una cuota anual de amortización de 2.057.205,04 euros.
- **Hipótesis 4:** La enajenación de un 30% de los inmuebles a Ayuntamientos con reducción asimismo del 30% y el resto, a personas físicas y jurídicas. En este caso si los Ayuntamientos solicitan el descuento del 30% por cumplimiento de su función social, el valor de estos bienes se reduce a 10.171.756,49 euros, que sumados a los que comprarían los particulares (el 70% por valor de 33.905.854,96 euros) supondría una cantidad de 44.077.611,45 euros, con una cuota anual de amortización de 2.674.366,56 euros.

La opción del aplazamiento del pago, en la nueva memoria queda argumentada para el caso de los Ayuntamientos por la propia personalidad jurídica del adquirente así como por el carácter eminentemente social de este tipo de operaciones. Según indican, la experiencia muestra las dificultades que supone para las Administraciones Locales el endeudamiento por este concepto, en estos años tan solo se han llevado a término tres enajenaciones por este concepto. Continúan justificando que ante estas dificultades de carácter económico se produce un estancamiento del patrimonio agrario precedente del extinto IARA, contrario a la dinamización y puesta en valor del patrimonio agrario impuesta por la reiterada Ley 1/2011, de 17 de febrero.

Así mismo, la ampliación de este aplazamiento también a cualquier persona física o jurídica se justifica en la nueva memoria, fundamentalmente en consideración a los destinatarios de estas tierras, en consonancia con el citado artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, al tratarse de jóvenes que tengan



EDUARDO LEON LAZARO		27/06/2020	PÁGINA: 3 / 5
VERIFICACIÓN			

como objetivo proyectos en el medio rural y sean generadores de empleo, de agricultores y ganaderos que desarrollan modelos de explotación respetuosas con el medio ambiente, y también el acceso de las mujeres. Con ello pretenden marcar el carácter protector que establece la Ley 1/2011, en su disposición adicional decimocuarta, al contemplarla como posibilidad de pago en el precio de las enajenaciones de patrimonio agrario que se realicen al amparo de esta Ley.

Respecto a las observaciones recogidas en el informe emitido con fecha 10 de octubre de 2019, cabe considerar que se han incorporado en el artículo 18 de abono del precio, algunas de estas observaciones:

- En cuanto a la opción de aplazamiento del pago, conlleva la aplicación de un interés anual del 3,5%, aplicable a las cantidades aplazadas. El coste por intereses ha sido estimado en los datos económicos de esta nueva memoria, atendiendo a lo advertido en el informe anteriormente emitido.
- Para la concesión del aplazamiento y su plazo, se incorpora que requiere la valoración por el órgano competente de la existencia de dificultades de tesorería debidamente justificadas, cuando su situación económica-financiera impida, de forma transitoria, efectuar el pago en los plazos establecidos.
- Respecto a los avales bancarios para otorgar el fraccionamiento del pago, se añade que los aplazamientos del pago del precio serán garantizados mediante hipoteca, aval bancario u otra garantía que se estime suficiente, a favor de la Hacienda Pública, previa autorización por el órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de agricultura.

A este respecto también se añade en el artículo 9 que para el procedimiento de enajenación en abierto para personas interesadas en la adquisición, se requiere la constitución de una garantía para participar en este procedimiento, entre el 5% y el 25% del valor de tasación, dentro de cualquier modalidad prevista en la ley de contratos del sector público, para su depósito en las cajas de depósito, y si así se prevé se podrá constituir en efectivo.

Por su parte, no quedan contempladas las recomendaciones del informe anterior siguientes:

- Para el caso de solicitar el aplazamiento los Ayuntamientos, se deberá exigir autorización expresa del Ayuntamiento adjudicatario sobre compensación con una reducción en la PATRICA por el mismo periodo, en el caso de no realizarse los abonos en su fecha límite.
- Reducir el periodo máximo de aplazamiento de 25 años a 5 años.

Esta última observación quedaba justificada por el casi nulo impacto en el escenario de ingresos del presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía que produciría esta operación de enajenación de tierras en el caso de aplazarse por los 25 años previstos como límite máximo por la norma.

A la vista de lo expuesto, se concluye que esta Dirección General de Presupuestos informa favorable, con carácter general, el proyecto de Decreto, por cuanto en la versión remitida han sido incorporadas la mayoría de las observaciones propuestas en el anterior informe de este centro directivo de fecha 10 de octubre de 2019. No obstante, respecto de las observaciones que no han sido incorporadas al proyecto normativo, el informe es desfavorable, tanto en lo referente a la reducción del periodo máximo de aplazamiento, de 25 a 5 años, como al condicionamiento del aplazamiento, a la exigencia de autorización expresa del Ayuntamiento de compensación en caso de impago con una reducción en la PATRICA, en el mismo periodo, por lo que se reitera su inclusión en el texto normativo



EDUARDO LEON LAZARO		27/06/2020	PÁGINA: 4 / 5
VERIFICACIÓN			

Finalmente, se indica que en el caso de que el texto del proyecto de Decreto fuera objeto de modificaciones que afectasen a su contenido económico-financiero, y, por tanto, a la memoria económica analizada anteriormente, será necesario remitir una memoria económica complementaria que contemple el análisis económico-financiero de los cambios realizados.

Lo que se informa a los efectos oportunos

EL DIRECTOR GENERAL DE PRESUPUESTOS



EDUARDO LEON LAZARO		27/06/2020	PÁGINA: 5 / 5
VERIFICACIÓN			