Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4073413 VQ3AL-Z28VF-8PGIO 8A765EA4497FAEC27AAF9ED330E15BEC59EED01C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.dip-badajoz.es/portal/entidades.do?ent_id=10

DIPUTACIÓN DE BADAJOZ

ÁREA DE ECONOMÍA, HACIENDA, COMPRAS Y PATRIMONIO
Servicio de Gestión Económica y Patrimonial
c/ Felipe Checa n.º 23
06071, Badajoz
T 924 212 400

2025/27/PAT-ENB

INFORME SOBRE LA ENAJENACIÓN DERECHOS DE PAGO

Al objeto de determinar el procedimiento de tramitación, que deberá seguir el expediente de enajenación de los derechos de pago básicos que posee la Finca La Cocosa, propiedad de esta Diputación, se emite el siguiente informe:

1. ANTECEDENTES

Primero.- El 27 de mayo de 2024, el Técnico de Gestión Explotaciones Agroganaderas de la finca la Cocosa, emite informe advirtiendo que la Diputación de Badajoz, no cumple las condiciones de la figura de "agricultor activo", lo que puede conllevar la pérdida de los derechos de pago básicos que posee la Finca La Cocosa. Para evitar la pérdida de estos derechos, las únicas opciones posibles son el arrendamiento o la **venta de los mismos.**

Segundo.- El 30 de junio de 2.024, y para evitar dicha pérdida, se firma un contrato de arrendamiento de un año con una cooperativa, que según lo dispuesto en el art 32 del Real Decreto 1045/2022 obliga a restituir un 30% del valor de los derechos a la Reserva Nacional.

Tercero.- El 7 de mayo de 2.025, y de nuevo para evitar la pérdida de los derechos de pago de ayuda básica a la renta para la sostenibilidad de la PAC, se ha procedido a la venta de los mismos mediante concurso publicado en la plataforma de contratación del estado con el número 717/24, resultando la adjudicación de los 270 derechos correspondientes a la Región 2 (secano) a una cooperativa, quedando la enajenación de **los 29 derechos pertenecientes a la Región 9 (regadío) desierta**, permaneciendo por tanto sin activación.

2.-NORMATIVA REGULADORA

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- R.D. 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 1045/2022, de 27 de diciembre, sobre derechos de ayuda básica a la renta para la sostenibilidad de la Política Agrícola Común.
- Real Decreto 1048/2022, de 27 de diciembre de 2022, sobre la aplicación, a partir de 2023, de las intervenciones en forma de pagos directos y el establecimiento de requisitos comunes en el marco del Plan Estratégico de la Política Agrícola Común, y la regulación de la solicitud única del sistema integrado de gestión y control.

DIPUTACIÓN DE BADAJOZ

ÁREA DE ECONOMÍA, HACIENDA, COMPRAS Y PATRIMONIO
Servicio de Gestión Económica y Patrimonial
c/ Felipe Checa n.º 23
06071, Badajoz
T 924 212 400

- RD 1177/23, por el que se modifican diversos reales decretos dictados para la aplicación en España de la Política Agrícola Común.
- Decreto de la Presidencia de 7 de junio de 2025 (BOP 9 de junio de 2025) "J. Reordenación de Áreas Funcionales y Delegaciones de la Corporación Provincial"

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Naturaleza del bien

La Cocosa, es una finca rústica propiedad de la Diputación de Badajoz, está incluida en el Inventario de Bienes y Derechos con el n.º 86, con la calificación jurídica de bien **Patrimonial**, y está inmatriculada en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Badajoz, con las fincas registrales nº 73261, 10239 y 10236, con una superficie de suelo de 6.101.356,00 metros cuadrados, e identificado con las referencias catastrales n.º 06900A213000080000EG, 06900A213000030000EH, 06900A215000160000EZ, 06900A212000080000EM, 06900A215000150000ES, 06900A212000090000EO y 06900A213000080001RH.

Una vez restituido el 30% del valor de los derechos a la Reserva Nacional, como se indica en el antecedente segundo, y teniendo en cuenta que los 270 derechos de la Región 2 han sido enajenados según se indica en el antecedente tercero, la Diputación de Badajoz, en la actualidad, es dueña de los siguientes derechos de pago básico sobre la sobre la finca La Cocosa, :

28 derechos de la región 9 con valor nominal actualizado para 2025 de **337,84 euros/derecho**, participados al 70%. con los siguientes códigos.

Códigos de derecho comprendidos del DAB000039627991 al DAB000039628018

1 derecho de la región 9 con un valor nominal actualizado para 2025 de **337,84 euros/derecho**, participado al 42,7%, con el código DAB000039628018

Los derechos de pago básico objeto de enajenación, se pueden considerar como rentas de la finca anteriormente descrita, considerándose su naturaleza jurídica dentro del marco de los **"bienes patrimoniales o de propios"**, por cuanto que, estos bienes no se encuentran afectos al uso público ni tampoco destinados al servicio público, siendo su característica fundamental la de obtener una ayuda, un rendimiento económico con destino a las arcas provinciales.

Esta relación de derechos generados y asignados a la Diputación Provincial de Badajoz está recogida en los registros del **Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación**, que es el organismo responsable de gestionar los derechos asignados, así como de determinar su valor y condiciones de activación.

Motivación

Primero.- La Diputación de Badajoz presenta anualmente la Solicitud Única (P.A.C) regulada por la Orden correspondiente publicada en el D.O.E por la que se regulan los procedimientos derivados de las ayudas del régimen de pago básico, otros pagos directos a la agricultura, así como derivados de la aplicación del Programa de Desarrollo Rural y actualización del Registro de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Operadores-Productores integrados, General de la producción agrícola de ámbito nacional y actualización de Operadores Titulares de Fincas Agropecuarias de Producción Ecológica.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4073413 VQ3AL-Z28VF-8PGIO 8A765EA4497FAEC27AAF9ED330E15BEC59EED01C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.dip-badajoz.es/portal/entidades.do?ent_id=10

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4073413 VQ3AL-Z28VF-8PGIO 8A765EA4497FAEC27AAF9ED330E15BEC59EED01C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.dip-badajoz.es/portal/entidades.do?ent_id=10

DIPUTACIÓN DE BADAJOZ

ÁREA DE ECONOMÍA, HACIENDA, COMPRAS Y PATRIMONIO
Servicio de Gestión Económica y Patrimonial
c/ Felipe Checa n.º 23
06071, Badajoz
T 924 212 400

Durante este periodo la Diputación obtenía el pago de la siguientes ayudas:

- Pago Básico: 299 derechos
- Pago Verde: 299 derechos
- Ayudas asociadas para explotaciones ovinas: En función del censo de ovejas existente a 31 de Diciembre. 1.200 ovejas de media

Segundo.- Con la reforma de la PAC 2023/2027, pasa a ser una política orientada a la consecución de resultados concretos, vinculados a los OBJETIVOS basados en los tres pilares de la SOSTENIBILIDAD.

Esta reforma de la PAC permitirá:

- ✓ Mantener un apoyo a la renta de las explotaciones que facilite su viabilidad y resiliencia.
- ✓ Un mayor nivel de ambición en cuanto al medio ambiente y la acción por el clima: contribuyendo a los objetivos del Pacto Verde Europeo: Reducir el uso de pesticidas de síntesis químicos, de fertilizantes y antimicrobianos, aumentar la superficie de agricultura ecológica, proteger y recuperar la biodiversidad (polinizadores y elementos de paisaje de alta diversidad) y ampliar la banda ancha en las zonas rurales y remotas.
- ✓ Un trato más equitativo mediante una mejor orientación de las ayudas hacia las pequeñas y medianas explotaciones familiares.
- ✓ La puesta en funcionamiento de un amplio conjunto de medidas para aumentar la renta de mercado: inversiones, innovación, formación y asesoramiento, así como un esfuerzo decidido por facilitar la incorporación de jóvenes y la reducción de la brecha de género en el sector.

Por tanto, estamos ante una PAC que permitirá al sector agrario y al medio rural dar una respuesta equilibrada a sus necesidades económicas, sociales y medioambientales.

Tercero.- Las ayudas directas de la PAC se dirigirán a personas que cumplan alguna de las condiciones de la figura de “agricultor activo”:

- Estén afiliadas a la Seguridad Social agraria por cuenta propia.
- Al menos el 25% de sus ingresos totales procedan de la actividad agraria
- El importe de ayudas directas que reciban sea menor o igual a 5.000€ anuales

Cuarto.- La Diputación de Badajoz como entidad no puede cumplir las condiciones de la figura de “agricultor activo”, citadas anteriormente, ya que los ingresos procedentes de la actividad agraria no son el 25% de sus ingresos totales.

Dado que la campaña 2026/2027 constituiría el **segundo año consecutivo sin uso de los derechos de la Región 9, y conforme a la normativa vigente, la no activación conllevaría su pérdida definitiva** y reintegro a la reserva nacional, se considera necesario licitarlos nuevamente con carácter previo a la apertura de esa campaña, con el fin de evitar dicha pérdida.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4073413 VQ3AL-Z28VF-8PGIO 8A765EA4497FAEC27AAF9ED330E15BEC59EED01C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.dip-badajoz.es/portal/entidades.do?ent_id=10

DIPUTACIÓN DE BADAJOZ

ÁREA DE ECONOMÍA, HACIENDA, COMPRAS Y PATRIMONIO
Servicio de Gestión Económica y Patrimonial
c/ Felipe Checa n.º 23
06071, Badajoz
T 924 212 400

Quinto.- Según lo dispuesto en el Art 1. apartado ocho del Real Decreto 1177/2023, de 27 de diciembre, por el que se modifican diversos reales decretos dictados para la aplicación en España de la Política Agrícola Común, *«En el caso concreto de los arrendamientos sin tierras, no se permitirán las prórrogas de arrendamiento. Asimismo, la duración de nuevos arrendamientos sin tierras será de un año.»*

Visto que se quiere mantener la gestión de las explotaciones ganaderas y agrarias, que no se permiten prórrogas del arrendamiento, y que un arrendamiento anual de derechos sin tierras con llevaría una pérdida de valor del 30% con carácter anual según lo dispuesto en el art 32.2 del Real Decreto 1045/2022, y que estos derechos no son necesarios para el ejercicio de las funciones o competencias públicas, de conformidad con lo establecido en el artículo 131.1 de Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, **la opción más viable, es la enajenación.**

Objeto del contrato

El objeto de este expediente es promover la **enajenación de los 29 derechos de pago básico correspondientes a la Región 9**, que la Diputación de Badajoz, posee en la Finca la Cocosa.

Forma de enajenación

Primero.- El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en adelante RBEL señalan, en sus artículos 80 y 112.1, que las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación en las entidades locales.

Aunque el REBEL nos remite a la normativa de contratación de las entidades locales, el Art 9. Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dice expresamente: "Se encuentran **excluidas de la presente Ley** las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14 (Contrato de concesión de obras), que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley. 2. Quedan, asimismo, **excluidos** de la presente Ley los contratos de **compraventa,** donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, **que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial**."

Segundo.- Según lo establecido en el art 137 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en adelante LPAP, de carácter supletorio, la enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa:.

A la hora de adjudicar los derechos, no sólo se ha de tener en cuenta el aspecto económico de los mismos, sino que es fundamental elegir una opción que coadyuve el desarrollo y ejecución de las políticas públicas en vigor. Por este motivo, es importante priorizar ventas a titulares que no conlleven pérdida de derechos, como son "nuevos agricultores" o "jóvenes agricultores", según la definición del art 3 del Real Decreto 1048/2022, de 27 de diciembre, así como a mujeres agricultoras, en aras de favorecer las políticas de igualdad.

Por estos motivos, la forma más adecuada de enajenación, será el **concurso.**

DIPUTACIÓN DE BADAJOZ

ÁREA DE ECONOMÍA, HACIENDA, COMPRAS Y PATRIMONIO
Servicio de Gestión Económica y Patrimonial
c/ Felipe Checa n.º 23
06071, Badajoz
T 924 212 400

Tramitación del concurso

Primero.- La forma de enajenación de bienes inmuebles patrimoniales o derechos sobre los mismos, viene definida, en los artículos 137 y 138 de la LPAP, y más concretamente en la sección 1.ª, del capítulo II del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en adelante RGPAP.

Señala el art 97, que la venta por concurso se regirá por un pliego de condiciones, en el que se recogerán necesariamente los siguientes extremos:.

a) **Plena descripción física y jurídica del derecho objeto de venta**, con inclusión de los datos registrales y catastrales, y con expresa mención de cargas y gravámenes, si los tuviere, o de su naturaleza litigiosa, en su caso, en concordancia con el art 113 del RBEL, que indica que antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese .

b) **Tasación del bien o derecho**, también señalado el art 118 del RBEL, que indica que "será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio".

c) Procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación.

d) Modo de constitución de la garantía y de pago del precio.

e) Demás condiciones de la enajenación.

Segundo.- De conformidad con el art 92, la adjudicación deberá recaer en la proposición que en su conjunto resulte más ventajosa, atendiendo a los **criterios** que se hayan fijado en los correspondientes pliegos, que serán adicionales al precio de venta, y **que atenderán a las políticas públicas en vigor**.

En todo caso, **dichos criterios no podrán determinar la venta de un bien o derecho por un precio inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación del mismo**.

Tercero.- Según lo dispuesto en el art 110, el pliego de condiciones particulares que haya de regir el concurso deberá incluir además de las menciones señaladas en el artículo 97 anterior, las siguientes:

a) Los criterios para la admisión de licitadores y para la adjudicación del concurso, y su ponderación, pudiendo concretar la fase de valoración en que operarán tales criterios, y en su caso, el umbral mínimo de puntuación que en su aplicación pueda ser exigido.

b) Indicación expresa en su caso, de la autorización de variantes o alternativas, con expresión de sus requisitos, límites y aspectos sobre los que son admitidas.

c) Garantías que deben constituirse para el adecuado cumplimiento de las obligaciones y formas o modalidades que puedan adoptar.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4073413 VQ3AL-Z28VF-8PGIO 8A765EA4497FAEC27AAF9ED330E15BEC59EED01C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.dip-badajoz.es/portal/entidades.do?ent_id=10

DIPUTACIÓN DE BADAJOZ

ÁREA DE ECONOMÍA, HACIENDA, COMPRAS Y PATRIMONIO
Servicio de Gestión Económica y Patrimonial
c/ Felipe Checa n.º 23
06071, Badajoz
T 924 212 400

d) Derechos y obligaciones específicas de las partes.

e) Causas especiales de resolución del negocio.

f) Documentación preceptiva y modo de presentación.

Cuarto.- Por último y volviendo al RBEL, el art 109.1. dispone que habrá que **dar cuenta** de la enajenación al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Competencia

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la **enajenación del patrimonio**, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados, por lo que la competencia correponde al Presidente de la Diputación Provincial de Badajoz, quien la tiene delegada en la Vicepresidenta Segunda y Diputada Delegada del Área de Economía, Hacienda, Compras y Patrimonio, según lo previsto en el Decreto de la Presidencia de 7 de junio de 2025 (BOP 9 de junio de 2025) *"J. Reordenación de Áreas Funcionales y Delegaciones de la Corporación Provincial".*

Lo que se informa a los efectos oportunos, salvo criterio u opinión mejor fundados en derecho.

A la fecha de la firma electrónica

Jefa de Servicio de Gestión Económica y Patrimonial

María José Fernández González

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4073413 VQ3AL-Z28VF-8PGIO 8A765EA4497FAEC27AAF9ED330E15BEC59EED01C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.dip-badajoz.es/portal/entidades.do?ent_id=10