

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**26****RIVAS-VACIAMADRID**

## CONTRATACIÓN

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 8 de marzo de 2012, se han resuelto las alegaciones presentadas al texto aprobado inicialmente, y se ha aprobado definitivamente el Reglamento de Adjudicación de Parcelas del Parque Agrario del Soto del Grillo, publicándose su texto íntegro, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de las Bases de Régimen Local, y que entrará en vigor según lo establecido en el artículo 65.2 de la misma, y cuyo texto es el siguiente:

#### REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS DEL PARQUE AGRARIO DEL SOTO DEL GRILLO

##### Capítulo I

##### *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Objeto.*—1. El objeto de esta normativa es ordenar la adjudicación en régimen de arrendamiento de parcelas del Parque Agrario del Soto del Grillo.

2. El Parque Agrario del Soto del Grillo tiene como objetivo, mediante la utilización de sus recursos, facilitar el establecimiento, arranque y consolidación de nuevas iniciativas emprendedoras de agricultura y ganadería ecológica para su posterior inserción en el mercado, con la consiguiente creación de empleo y riqueza del tejido productivo en el municipio.

Art. 2. *Servicios ofertados por el Parque Agrario.*—El Parque ofrece los siguientes servicios:

- Instalación de riego hasta pie de parcela: el Ayuntamiento determinará el sistema de riego y los turnos que se deberán establecer para garantizar el correcto aprovechamiento del agua.
- Almacenamiento: se dispondrá de un espacio destinado al almacenamiento de herramientas y maquinaria, así como para el almacenamiento temporal de los productos obtenidos en las fincas arrendadas.
- Adjudicación de parcelas: se adjudicarán las parcelas establecidas según las mediciones del parcelario correspondiente.
- Acondicionamiento del espacio: restauración y mantenimiento de la red interna de caminos, delimitación de las parcelas y establecimiento de las zonas de aparcamiento, entre otras.

Art. 3. *Período de uso del servicio.*—1. Los arrendatarios del Parque Agrario tendrán una concesión por un período de cinco años.

2. En casos excepcionales, previa solicitud del interesado, presentada con una antelación mínima de dos meses a la finalización del arrendamiento, en donde se especifique la causa de la necesidad de la prórroga para la consolidación del negocio, debidamente justificada y con informe favorable del técnico municipal, el concejal de Medio Ambiente, podrá aprobar la prórroga de la prestación de los servicios de emprendimiento por el tiempo imprescindible que no podrá exceder de doce meses.

3. Transcurrido el plazo máximo del uso de los servicios el usuario deberá abandonar el espacio cuyo uso le cedió el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid como parte del servicio de emprendimiento, dejándolo libre, expedito y en las mismas condiciones en que le fue entregado, sin necesidad de requerimiento especial y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor.

Art. 4. *Régimen económico.*—Será el que se determine en el acuerdo de fijación de precios públicos aprobado por el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

## Capítulo II

### *Arrendatario de las parcelas*

Art. 5. *Requisitos de los arrendatarios.*—1. Pueden ser arrendatarios de las parcelas, aquellas personas físicas habilitadas legalmente para el ejercicio de las funciones declaradas que cuenten con un proyecto empresarial, plasmado en un plan de empresa estimado viable, con independencia de la forma jurídica bajo la que estén desarrollando o vayan a desarrollar su actividad.

2. El proyecto empresarial tendrá uno o más emprendedores que actuarán de forma solidaria.

3. En el caso de que el proyecto empresarial se desarrolle bajo una figura jurídica distinta a la del empresario individual la facturación de los precios públicos del Parque se efectuará a nombre de dicha figura jurídica.

Art. 6. *Usos permitidos y prohibidos.*—El contrato de arrendamiento obliga al cumplimiento de las normas de uso del Soto del Grillo, pudiendo anularse el contrato de arrendamiento en caso de comprobarse por los Servicios de Inspección Municipales el incumplimiento grave y reiterado de dichas normas. Todo ello, sin perjuicio de las sanciones legales que pudieran derivarse de la inobservancia de dichas normas contempladas en la legislación vigente.

## Capítulo III

### *Regulación del acceso al contrato de arrendamiento*

Art. 7. *Convocatoria.*—La Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad articulará un sistema de convocatoria permanente, basado en un proceso abierto de estudio y evaluación de proyectos empresariales.

Art. 8. *Solicitud de acceso.*—Los usuarios interesados en el contrato de arrendamiento tendrán que solicitarlo según modelo normalizado, acompañado de la documentación requerida, en el Registro del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

No obstante, de forma previa a su presentación en el Registro, el emprendedor podrá revisar tanto el plan de empresa como el resto de la documentación en la Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad.

Art. 9. *Documentación a presentar junto con la solicitud.*—Los solicitantes de los servicios de emprendimiento habrán de presentar la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI del promotor o promotores de la solicitud, o NIE en el caso de ciudadanos de la Unión Europea. En el caso de ciudadanos de terceros países se presentará el NIE y el permiso de trabajo que corresponda.
- Plan de empresa según modelo normalizado.

Documentación adicional en el caso de iniciativas empresariales ya constituidas:

- Modelo censal de inicio de actividad con la diligencia de presentación en la Agencia Tributaria.
- Modelo de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, debidamente diligenciado, si no se estuviese incluido previamente en dicho régimen o se no estuviese obligado a ello, en cuyo caso deberá justificarse el derecho de exclusión de dicho régimen o su encuadramiento previo en el mismo.
- Declaración jurada de estar al corriente de las obligaciones fiscales y con la Seguridad Social si procede.

En el caso de iniciativas empresariales aun no constituidas esta documentación deberá completarse, en todo caso, antes de la firma del contrato de arrendamiento, previo a la adquisición del derecho al mismo.

Podrá solicitarse aclaración a la documentación presentada o nueva documentación complementaria a los solicitantes en cualquier momento anterior a la adjudicación, otorgándose un plazo improrrogable de diez días hábiles para subsanar la falta de documentación o la ampliación solicitada, advirtiendo expresamente que de no hacerlo se tendrá por desistida la solicitud.

Art. 10. *Evaluación y resolución de los proyectos.*—La valoración de los proyectos presentados corresponde a la Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad.

Esta valoración será realizada por un comité, compuesto por el director del Área, el jefe de Servicio y un técnico. El comité técnico se reunirá una vez al mes para valorar los expedientes completos presentados por registro hasta diez días naturales antes de la fecha de cada reunión.

El comité emitirá un informe con una propuesta favorable o desfavorable de la solicitud presentada, de acuerdo con la aplicación del baremo selectivo contenido en el presente Reglamento, que trasladará al concejal de Medio Ambiente y Movilidad, el cual lo elevará a la Junta de Gobierno Local para su estimación o desestimación.

Art. 11. *Baremo selectivo.*—1. A efectos de valoración de las diferentes solicitudes, se aplicará el baremo que figura en el Anexo del presente Reglamento.

2. Los proyectos con estimación favorable se ordenarán, en su caso, de mayor a menor puntuación en la valoración. En caso de producirse un empate entre los proyectos valorados, primará la puntuación obtenida en el criterio de “Viabilidad Económico-Financiera”. Si persiste el empate, se atenderá al orden de llegada de las solicitudes presentadas.

3. Se considerarán proyectos no viables, y, por tanto, no aptos para el acceso al contrato de arrendamiento, aquellos que no obtengan las puntuaciones mínimas establecidas en el baremo para cada uno de los criterios contemplados.

Art. 12. *Recursos y reclamaciones.*—Contra esta resolución, las personas interesadas podrán interponer recurso potestativo de reposición ante la Junta de Gobierno Local en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la comunicación de la resolución.

Art. 13. *El contrato de arrendamiento.*—1. Comunicada la resolución favorable de los servicios solicitados se procederá a formalizar la relación mediante la firma del contrato de arrendamiento, en adelante contrato, entre el emprendedor o emprendedores y el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

2. El contrato habrá de ser firmado en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la resolución, teniéndose por desistida la solicitud en caso contrario y perdiendo todos los derechos.

Art. 14. *Contenido del contrato.*—1. El contrato incluirá de forma expresa, particularizada para cada caso, entre otros, los siguientes elementos:

- a) Identificación del emprendedor o emprendedores del proyecto.
- b) Identificación del proyecto empresarial.
- c) Detalle de los servicios de emprendimiento.
- d) Plan de formación para emprendedores.
- e) Confidencialidad de los datos de gestión del proyecto que los emprendedores deben suministrar al Ayuntamiento.
- f) Duración del contrato.
- g) Precio y forma de pago de los servicios de emprendimiento.
- h) Fianza o garantía constituida.
- i) Autorizaciones administrativas preceptivas para el desarrollo de la actividad.

2. En el caso de que haya alguna modificación en los emprendedores del proyecto, ya sea por desvinculación de alguno de ellos o por la incorporación de algún nuevo emprendedor se formalizará una cláusula complementaria al contrato incluyendo dichas modificaciones.

Art. 15. *Listas de espera.*—Aquellas solicitudes que aun siendo viables no resultasen elegidas por exceder la cantidad de parcelas ofertadas, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes.

La validez de una solicitud en la lista de espera será de seis meses desde la fecha de la resolución, transcurridos los cuales se procederá a su archivo definitivo.

Art. 16. *Fianza.*—1. El emprendedor con resolución favorable, en garantía del cumplimiento de las cláusulas establecidas por este Reglamento, deberá depositar una fianza en la Tesorería del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid en el momento de la firma del contrato.

2. El importe, se regulará en el correspondiente acuerdo de fijación de precios públicos.

3. Esta fianza configurará el fondo especial de cumplimiento de las obligaciones del empresario/a en relación con el Parque Agrario, pudiendo el Ayuntamiento detraer de dicho fondo las cantidades necesarias para el cumplimiento de las mismas, bien en calidad de acreedor, bien como ejecutor subsidiario de las obligaciones del empresario.

## Capítulo IV

### De la resolución y extinción

Art. 17. *Causas de resolución.*—1. Serán causas de resolución de los contratos y de la prestación de los servicios:

- a) El incumplimiento de las obligaciones del usuario contenidas en la presente normativa y en el correspondiente contrato suscrito con el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

- b) La falta de aprovechamiento del espacio o no uso de las parcelas durante más de dos meses.
  - c) La ausencia de progreso en la evolución del proyecto empresarial o el hecho de que devengue en inviable de conformidad con el punto 12 del artículo 22.
  - d) El cese efectivo de la actividad económica.
  - e) Cualquier falsedad en la documentación presentada para la adjudicación de los servicios.
  - f) El cambio de la actividad empresarial desarrollada por la empresa sin la expresa aprobación de la Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad.
  - g) No haber solicitado, en su caso, la licencia municipal de actividad y otras autorizaciones administrativas preceptivas para el desarrollo de la actividad en el plazo de 1 mes natural desde la firma del contrato.
  - h) Cualquier otra causa establecida en el contrato.
2. Una vez apreciada causa de resolución del contrato, se emitirá informe por parte del personal técnico de la Concejalía correspondiente, lo que se notificará a la empresa afectada para que pueda presentar alegaciones en un plazo máximo de 10 días hábiles.
  3. La resolución del correspondiente contrato y la prestación de los servicios se acordará por el concejal de Medio Ambiente y Movilidad.
  4. La resolución de los contratos y la prestación de los servicios implica el abandono por parte del usuario del espacio asignado en el plazo de cinco días hábiles, sin que este hecho comporte indemnización o compensación alguna a favor del usuario.
- Art. 18. *Causas de extinción.*—1. Serán causas de extinción de los contratos y la prestación de los servicios:

- a) La finalización del plazo de vigencia del contrato
  - b) La renuncia del usuario a continuar en el Parque Agrario.
  - c) La denegación o revocación de la licencia de actividades municipal o cualquier otra autorización administrativa preceptiva para el desarrollo de la actividad.
  - d) El incumplimiento reiterado de las normas de uso del Parque Agrario.
2. En caso de renuncia, el usuario deberá comunicar a la Concejalía correspondiente por escrito y con una antelación mínima de quince días naturales su voluntad de abandonar el uso de la parcela. No obstante, los precios públicos se seguirán devengando hasta la fecha efectiva del cese del contrato.

## Capítulo V

### *Derechos y obligaciones de los adjudicatarios de parcelas en el Parque Agrario*

- Art. 19. *Derechos de los adjudicatarios.*—1. La condición de adjudicatario comporta el derecho a recibir los servicios contratados por el tiempo definido en el contrato.
2. El adjudicatario tiene derecho a recibir las instalaciones en buen estado de conservación y mantenimiento.
  3. El adjudicatario tiene derecho a la confidencialidad de la información que se le solicite acerca del desarrollo de su proyecto empresarial.
  4. Solo estarán a disposición de los adjudicatarios el uso de los espacios fijados en el contrato correspondiente. Los espacios de uso común únicamente pueden ser utilizados para el tránsito de personas y para aquellas finalidades o funciones autorizadas expresamente.
- Art. 20. *Obligaciones de los adjudicatarios.*—1. Participar en las sesiones de tutoría y formación establecidas en el contrato.
2. Comunicar la relación de las personas que van a tener acceso al Parque Agrario vinculadas al proyecto empresarial, así como comunicar cualquier variación de dicha relación.
  3. Comunicar a la Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad, la desvinculación de alguno de los emprendedores del proyecto, asumiendo los demás emprendedores de dicho proyecto tanto sus responsabilidades económicas como las relacionadas con el correcto desarrollo del proyecto.
  4. Comunicar a la Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad la incorporación al proyecto de nuevos emprendedores, adjuntando su historial profesional.
  5. Los adjudicatarios tienen la obligación de hacer un buen uso de las instalaciones de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato suscrito. El usuario responderá a su costa de cualquier daño ocasionado al Ayuntamiento. Por esto deberá suscribir un seguro de responsabilidad civil, por importe mínimo de 70.000 euros, que deberá tener vigencia mientras dure la utilización de las instalaciones del Parque Agrario.

6. Todos los adjudicatarios del Parque están obligados a gestionar adecuadamente conforme a la normativa vigente sus residuos.

7. Los adjudicatarios solo pueden utilizar las parcelas e instalaciones del Parque Agrario para llevar a término aquellas actividades previamente acordadas y previstas en el contrato de arrendamiento.

8. Es obligación de los adjudicatarios mantener los espacios en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

9. Queda expresamente prohibido ceder parte del uso o la totalidad de las parcelas e instalaciones cuyo uso le ha sido cedido temporalmente, así como el subarriendo a terceros.

10. Los adjudicatarios están obligados, a requerimiento de la Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad, a facilitar datos de gestión del proyecto empresarial (mercantiles, fiscales, laborales, de prevención de riesgos laborales, etcétera), ya sea a efectos estadísticos, de seguimiento contractual o del desarrollo del proyecto.

11. Las parcelas deberán ser utilizadas para la realización de las actividades relacionadas con el desarrollo de la actividad que figure expresamente en el contrato suscrito con el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

12. El adjudicatario deberá recabar todas las autorizaciones y licencias requeridas para el desarrollo de su actividad.

13. Será de cuenta del adjudicatario el pago del precio por el arrendamiento y la contraprestación de los servicios, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, así como en el acuerdo de fijación de precios públicos, así como los tributos y tasas que graven el inicio y el desarrollo de su actividad.

14. El Ayuntamiento se reserva la facultad de inspeccionar el espacio asignado para comprobar el estado de conservación del mismo y ordenar las reparaciones que se consideren oportunas para mantenerlo en buen estado de conservación.

15. Respetar las normas de uso común que se establezcan, así como los turnos de riego que le correspondan sin hacer un uso inadecuado de los terrenos y/o del agua e instalaciones.

Art. 21. *Notificación de deficiencias y responsabilidad del uso de instalaciones.*—1. Es obligación de cualquier adjudicatario comunicar a la Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad, cualquier avería o deficiencias que se produzca en las instalaciones de uso común del Parque Agrario.

2. El Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos los robos) que pudieran cometer personas extrañas al citado organismo contra los enseres, bienes o efectos de las empresas.

3. El Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones del Parque Agrario, con excepción de las instalaciones generales y básicas de los edificios.

## Capítulo V

### *Régimen disciplinario*

Art. 22. *Infracciones.*—Las acciones u omisiones contrarias a esta normativa tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que en él se determina, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales.

Art. 23. *Clasificación.*—Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves.

1. Tendrán la consideración de infracciones leves las cometidas contra las normas contenidas en esta normativa que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.

2. Se consideran faltas graves los malos tratos de palabra o de obra al personal del Ayuntamiento que colabore en la implantación del Parque, a otros usuarios del Parque Agrario, con ocasión del cumplimiento de las obligaciones comunes, así como el mal uso o utilización incorrecta de los espacios conforme a este Reglamento.

3. Tendrán la consideración de muy graves la utilización de la parcela e instalaciones para un uso diferente del concedido, la falsificación de documentación, firmas, sellos o datos relevantes para su incorporación al Parque Agrario, el incumplimiento de las obligaciones económicas con el Ayuntamiento, en su caso, el incumplimiento reiterado de las Normas de uso del Parque Agrario, y la comisión de tres faltas graves.

Art. 24. *Sanciones*.—1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 100 euros; las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 350 euros y/o suspensión del derecho de utilización de los servicios comunes; y las infracciones muy graves se sancionarán con multa no inferior a 351 euros y que no exceda de 1.500 euros, o con la resolución del contrato suscrito.

2. Sin perjuicio de lo anterior, si se hubiese causado daños, el infractor deberá reparar estos y si no lo hiciese el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid podrá realizarlo a costa de dicha persona infractora.

Art. 25. *Procedimiento sancionador*.—Respecto al procedimiento sancionador se estará a lo dispuesto en el Decreto 245/2000 de 16 de noviembre, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 279, de 23 de noviembre de 2000, que aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

Art. 26. *Recursos*.—1. Contra las resoluciones que ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados y Tribunales correspondientes, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación.

2. Con carácter potestativo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a contar igualmente desde la notificación de la resolución sancionadora.

## ANEXO

### CRITERIOS PARA LA CESIÓN DE PARCELAS MUNICIPALES A PROYECTOS EMPRESARIALES DE AGRICULTURA ECOLÓGICA

Las parcelas municipales serán cedidas en régimen de arrendamiento a aquellos proyectos empresariales que obtengan la mayor puntuación en base a los siguientes criterios, siendo necesario alcanzar la puntuación mínima en todos y cada uno de ellos:

1. Coherencia con el objetivo de creación de empleo (puntuación mínima de 10 puntos y máxima de 20):

- Empleo directo generado por la actividad.
- Iniciativas promovidas por personas desempleadas.
- Iniciativas promovidas por personas residentes en el municipio.
- Iniciativas que adopten fórmulas jurídicas de empresas de economía social.

2. Coherencia con los objetivos de la agricultura ecológica (puntuación mínima de 10 puntos y máxima de 20):

- Optimización de la producción en base a criterios ecológicos.
- Carácter innovador del producto y/o el proceso de cultivo.
- Grado de maduración del proyecto.
- Posibilidades de obtener certificaciones de producción agroecológica/sellos de calidad alimentaria (individuales o agrupadas).

3. Capacitación de los promotores del proyecto (puntuación mínima de 10 puntos y máxima de 20):

- Experiencia profesional en explotaciones agrarias.
- Formación técnica en agricultura.
- Formación complementaria en técnicas de agricultura ecológica.
- Formación de carácter empresarial.
- Capacidad emprendedora.

4. Viabilidad comercial del proyecto (puntuación mínima de 10 puntos y máxima de 20):

- Estudio del mercado.
- Estudio de la competencia.
- Estrategia de producto, fijación del precio y canales de distribución comercial.
- Plan de comunicación y publicidad del producto.

5. Viabilidad económico-financiera (puntuación mínima de 10 puntos y máxima de 20):

- Estructura de financiación del proyecto. Recursos propios y recursos ajenos previstos.
- Previsión de cuentas de resultados anuales. Umbral de rentabilidad.
- Previsiones de tesorería.
- Previsión estructural patrimonial de la empresa (relación activo-pasivo).



Contra el acto de aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Rivas-Vaciamadrid, a 8 de marzo de 2012.—El alcalde-presidente, José Masa Díaz.  
(02/2.152/12)