

BENEFICIOS Y VENTAJAS PARA LOS PROPIETARIOS QUE INCORPOREN FINCAS AL BANCO DE TIERRAS

1

El banco de tierras es un servicio público, voluntario y gratuito, promovido por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, para facilitar a los propietarios de terrenos abandonados cederlos o arrendarlos, obteniendo beneficios con garantías y tranquilidad; la incorporación de sus fincas al Banco de Tierras no afecta sus derechos sobre las mismas (especialmente al derecho de la propiedad). Al contrario, se beneficiarán económicamente y mejorarán las condiciones de sus propiedades y patrimonio, evitando su abandono y pérdida de valor.

El banco de tierras es un servicio público, voluntario y gratuito, que ofrece a los propietarios:

- La posibilidad de ceder/arrendar sus terrenos abandonados a otras personas, obteniendo beneficios con garantía y tranquilidad.
- Ayuda en todo el proceso de cesión/arrendamiento:
 - Información sobre el funcionamiento del banco de tierras.
 - Apoyo para dar de alta los terrenos en el banco de tierras.
 - Asesoramiento para la realización de contratos de cesión-arrendamiento adaptados a sus necesidades e intereses.
 - Mediación en la negociación de los contratos.
 - Seguimiento de la finca una vez cedida-arrendada.

Los derechos de propiedad del propietario están garantizados porque:

- Las cesiones y arrendamientos se realizarán mediante contratos que garantizan la seguridad de los derechos del propietario (en especial, el derecho a la propiedad). Cada

propietario podrá adaptar el contrato a sus necesidades, pudiendo utilizar unos modelos proporcionados por el Ayuntamiento.

- **Los propietarios podrán retirar sus fincas del banco de tierras cuando lo precisen** (respetando las condiciones de los contratos, si los hubiesen).
- **Los propietarios podrán vender sus fincas, aunque estén cedidas-arrendadas** (siempre y cuando los contratos sean aceptados por los nuevos dueños).
- **Los propietarios tienen el derecho de decidir el uso al que se pueden dedicar sus fincas** (agrícola, ganadero, forestal, etc.). Las personas o empresas que acceden a esos terrenos deben ceñirse a esos usos.
- **Los contratos incluirán una “Memoria de Proyecto-Iniciativa Agroecológica”**. Este documento permitirá, por un lado, que el propietario sepa con exactitud qué se va a hacer en su finca, y por otro, “atar” bien otros puntos del contrato.

Los beneficios económicos para el propietario están garantizados porque:

- En el contrato se podrá incluir una cláusula que establezca una **fianza o depósito de garantía** (para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas y de otro tipo pactadas), así como el **pago de la renta al inicio de cada anualidad**.
- En los seguros a contratar por el usuario de los terrenos se contemplará la **cobertura frente a posibles gastos judiciales derivados de las eventuales controversias**, así como el **importe, en caso de impago, de las rentas pactadas por el periodo inicialmente concertado**.
- También se ha de recoger una cláusula que establezca que **cualquier actuación que afecte a las características y valor de la finca, habrá de ser comunicada al Ayuntamiento y al propietario con una antelación mínima de treinta días naturales**.
- El Ayuntamiento llevará un **seguimiento de la finca y de la iniciativa a implantar**, con el fin de que se cumple el contrato y de que la finca se devolverá en las mismas o mejores condiciones de las que se entregó.

El propietario puede recibir ayudas públicas

- El Ayuntamiento informará y asesorará a los propietarios para que puedan beneficiarse de **todas aquellas subvenciones y ayudas que existan**, orientadas al mantenimiento de fincas en estado productivo y a la aplicación de medidas agroambientales.
- El Ayuntamiento promoverá su propia línea de subvenciones orientadas al mantenimiento de fincas en estado productivo.

- El Ayuntamiento desarrolla un programa de asesoramiento técnico en aquellas fincas incorporadas al banco de tierras. Esto es otra garantía de que las propiedades van a mantenerse en un estado óptimo e, incluso, resultar mejoradas.

La mejora del valor productivo de las fincas está garantizada porque:

3

- La firma de un contrato de cesión-arrendamiento supone, para la persona que accede a la finca, la aceptación de unas Condiciones de Uso que garantizan la mejora del valor productivo de las fincas. Este compromiso les obliga a cosas tales como:
 - Llevar a cabo prácticas de producción respetuosas con el suelo, el agua y la biodiversidad, evitando el uso de abonos químicos y productos fitosanitarios.
 - Custodiar los valores agroambientales y patrimoniales de las fincas.
- El Ayuntamiento llevará un control del cumplimiento de las Condiciones de Uso recogidas en los contratos. Se realizará un análisis del estado inicial de la finca (en el momento en que entra el nuevo usuario) y, posteriormente, las comprobaciones que considere oportunas el Ayuntamiento. En el caso de que el Ayuntamiento detecte condiciones desfavorables en la finca, se informará al propietarios y se instará al usuario para que subsane los incumplimientos en un plazo que ha de determinar el Ayuntamiento y el propietario. De lo contrario, el contrato podría ser rescindido y la parcela devuelta a su titular.
- En caso de fincas certificadas en ecológico (ROPE), el dueño de la finca cuenta con la garantía de que todos los años las autoridades competentes del Gobierno de Canarias realizarán controles para verificar que el usuario de la tierra cumple con las normas establecidas.

El propietario no es responsable ante la Ley de lo que se haga o suceda en su propiedad

- El usuario de la parcela estará sujeto a la legislación vigente en el desarrollo de su actividad. El propietario queda eximido de toda responsabilidad con terceros derivada de dicha actividad o, a nivel legal, de cualquier acción de los usuarios en la parcela.
- Esta descarga de responsabilidad será recogida en el contrato de cesión-arrendamiento.