



**PARQUE EMPRESARIAL “LA MAJA”**

**TEXTO CONSOLIDADO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS QUE REGIRÁN LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES UBICADAS EN EL PARQUE EMPRESARIAL DE LA MAJA, EN ARNEO, LA RIOJA, POR LA AGENCIA DE DESARROLLO ECONÓMICO DE LA RIOJA, APROBADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EL 28 DE JUNIO DE 2024**

<b>DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE</b> en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 1 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante /Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			

## CLÁUSULAS

### 1. INTRODUCCIÓN

La Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja (en adelante ADER) es una entidad pública empresarial regulada por la Ley 7/1997, de 3 de octubre, de creación de la Agencia de Desarrollo Económico de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y en el Decreto 22/2016 de 6 de mayo, por el que se aprueban sus Estatutos, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, entre los que se encuentra el promover y desarrollar la actividad económica regional, a través de la transformación de suelo, y por tanto la gestión y comercialización de los solares industriales y la colaboración con las empresas para el logro de esta finalidad.

### 2. OBJETO

Las presentes normas tienen como objeto regular la comercialización de las parcelas de uso industrial, incluidas en Plan Parcial polígono industrial bajo parámetros sostenibles Z.I.R. “La Maja”, en los términos municipales de Arnedo y Quel.

Dichas parcelas, son titularidad de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja y aparecen detalladas en el Plano de Zonificación, que se adjunta como Anexo I a las presentes Normas.

### 3. FINALIDAD

La finalidad a la que queda adscrita cada parcela es la de construcción de instalaciones para la realización de actividades industriales y comerciales, así como servicios vinculados a éstas, acordes con los usos previstos en la normativa urbanística aplicable.

La citada normativa urbanística, a fecha actual, está compuesta por:

Texto Refundido Modificación del Plan Parcial polígono industrial bajo parámetros sostenibles Z.I.R. “La Maja”, en los términos municipales de Arnedo y Quel, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejera de Turismo, Medioambiente y Política Territorial de 08 de noviembre de 2010, y publicada en el BOR el 03 de diciembre de 2010

Modificación Puntual del Plan Parcial Polígono Industrial bajo parámetros sostenibles Z.I.R. “La Maja”, en los términos municipales de Arnedo y Quel. Artículo 11.1.4.-. Deber de conservación, aprobada definitivamente por Resolución de la Consejera de Turismo, Medioambiente y Política Territorial de 13 de junio de 2011, y publicada en el BOR el 27 de junio de 2011.

Modificación Puntual del Plan Parcial Polígono Industrial bajo parámetros sostenibles Z.I.R.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 2 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante /Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			

“La Maja”, en los términos municipales de Arnedo y Quel. Artículo 12.2.2.6.-. Espacio Libre de Parcela, aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Política Local y Territorial de 06 de julio de 2012, y publicada en el BOR el 25 de julio de 2012.

Modificación Puntual del Plan Parcial Polígono Industrial bajo parámetros sostenibles Z.I.R. “La Maja”, en los términos municipales de Arnedo y Quel. Grado de Ocupación, aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento y Política Territorial de 6 de mayo de 2016 y publicada en el BOR el 23 de mayo de 2016

Se acompaña dicha normativa como Anexo II.

La superficie de las parcelas es la que se indica en la cláusula siguiente, estando los adjudicatarios en todo caso vinculados al cumplimiento del planeamiento urbanístico y Ordenanzas vigentes.

#### 4. 4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA VENTA

Las parcelas incluidas en el Parque Empresarial de La Maja son:

P-1A, P-1B, P-2, P-3, P3.1, P-4, P-4.1, P-5, P-7, P8A, P-8B, que se detallan en el Plano de Ordenación O-2.2 “Zonificación”, que se adjunta como Anexo I a las presentes Normas

Parcela	Finca registral	Superficie	Referencia catastral
P1A	32.067	10.850,00	0121909WM8802S0001QU
P1B	32.068	13.230,00	0121908WM8802S0001GU
P2	32.069	40.508,15	0123301WM8802S0001UU
P3	32.070	20.508,15	9922201WM7892S0001TI
P3,1	33.274	15.000,00	9922202WM7892S0000DU
P4	32.071	24.480,00	0121907WM8802S0001YU
P7	32.074	22.291,88	0320501WM8802S0001UU
P8A	32.075	36.281,08	0121903WM8802S0001HU
P8B	32.076	17.608,00	0121904WM8802S0001WU

Los solicitantes podrán solicitar, y ADER podrá segregar de las parcelas iniciales, parcelas de dimensión inferior, siempre que respete la parcela mínima, y el resto de condicionantes fijados en las ordenanzas reguladoras.

Dentro de la parcela P.4, se enajena la parcela P4.1 de 7.833,55 m<sup>2</sup>s, que se delimita en el Plano de Zonificación que se acompaña como Anexo I.

#### 5. SOLICITANTES.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 3 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

**CAPACIDAD GENERAL.**

Podrán presentar solicitud todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incurso en prohibición para contratar de acuerdo con la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes, y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias frente a la Administración Estatal y Autonómica, y frente a la Seguridad Social.

No podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley de Contratos.

**EXCLUSIONES.**

Se excluirán, no entrándose a valorar, aquellas solicitudes que no impliquen la implantación efectiva de un proyecto de inversión en la parcela o parcelas solicitadas.

Asimismo, aquellas solicitudes de suelo que no guarden proporcionalidad y coherencia con el proyecto a implantar, podrán ser rechazadas o se ajustarán de oficio al mismo.

**6. TRAMITACIÓN TELEMÁTICA DE LOS EXPEDIENTES DE SOLICITUD DE SUELO Y DOCUMENTACIÓN A APORTAR.**

**6.1. Comprobación de medios técnicos.**

Antes de realizar cualquier trámite se ha de comprobar que todos los componentes necesarios están correctamente instalados y en funcionamiento mediante los medios que pone a su disposición el Gobierno de La Rioja en la siguiente dirección <http://www.larioja.org/oficina-electronica> (requisitos técnicos, instalación de certificado digital y utilidad para firmar ficheros).

**6.2. Presentación telemática de solicitudes de suelo.**

La presentación telemática de la solicitud de adquisición se realizará a través de la cumplimentación completa y envío de la correspondiente solicitud correspondiente, al que se accede en todo momento a través de la Sede Electrónica de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja, “Trámites diversos”, “Adquisición de suelo industrial”

**6.3. Presentación de cualquier otra documentación al expediente.**

Una vez presentada la solicitud de suelo a través de la correspondiente instancia, el solicitante podrá aportar el resto de la documentación accediendo a través de la citada Sede Electrónica, “Trámites diversos”, “Adquisición de suelo industrial”

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 4 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

La presentación de esta documentación sólo será válida y eficaz jurídicamente en la medida en que se ajuste a los requisitos y contenido establecido en las presentes Normas.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 5 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	N° Documento	
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora	
1	Presidenta ADER			
2				

#### **6.4. Exclusión de otros medios de presentación de documentos.**

La solicitud de suelo y la de cualquier otra documentación, información, aclaración, justificación, solicitud, etc. que resulte necesaria de acuerdo con el procedimiento aplicable, sólo podrán presentarse de forma telemática a través de los medios y en la forma dispuesta en los puntos 5.2 y 5.3, careciendo de validez jurídica su presentación por cualquier otro medio o lugar.

#### **6.5 Documentación a presentar.**

**1. Solicitud de adquisición de suelo.** La solicitud deberá cumplimentarse según el modelo que se aloja en la citada Sede electrónica, cumplimentando los apartados acerca de:

##### **Declaración Responsable acerca de la personalidad societaria o individual de la solicitante.**

El solicitante deberá presentar una Declaración Responsable acerca de su válida constitución- en caso de ser persona jurídica-, o de su personalidad individual- en caso de ser persona física-, sin perjuicio de la aportación posterior ante la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja (ADER) de la documentación administrativa acreditativa antes de la adjudicación.

En el supuesto de empresas mercantiles en constitución, se deberá declarar por la persona interesada bajo su responsabilidad que la empresa que representa se encuentra en fase de constitución y pendiente de su inscripción en el Registro Mercantil.

En todo caso, ADER requerirá con anterioridad a la formalización de la escritura pública de compraventa o de constitución del derecho de superficie, la documentación acreditativa de su inscripción en el Registro Mercantil correspondiente para su comprobación.

La solicitante podrá presentar la documentación exigida mediante fotocopia, pudiendo ADER solicitar los documentos originales para su comprobación.

##### **Declaración Responsable acerca de la personalidad societaria o individual de la solicitante extranjera.**

Si la solicitante es extranjera deberá presentar una Declaración Responsable acerca de su personalidad societaria o individual en la que, si se trata de personas físicas se incluirán los datos de su pasaporte o NIE, y si se trata de empresas extranjeras de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo del Espacio Económico Europeo, se incluirán los datos del documento de constitución o acto fundacional equivalente, y los de su inscripción en un Registro profesional o comercial, si así fuese exigido por la legislación de dicho Estado.

Si se trata de empresas extranjeras, no pertenecientes a ningún Estado miembro de la Comunidad Europea, ni al Espacio Económico Europeo, se incluirá en la Declaración el

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 6 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante / Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			

compromiso de solicitar Informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar de domicilio de la empresa, los datos del documento de constitución o acto fundacional equivalente, y los de su inscripción en un Registro profesional o comercial, si así fuese exigido por la legislación de dicho Estado.

En todo caso, la solicitante extranjera presentará toda la documentación traducida de forma oficial al castellano, pudiendo ADER solicitar los documentos originales para su comprobación.

**Declaración Responsable de no incurrir en prohibición de contratar con la Administración y de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.**

La solicitante deberá declarar bajo su responsabilidad no estar incurso en prohibición de contratar con la Administración conforme a lo dispuesto en el artículo 71 y concordantes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en la que se incluya declaración de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

La solicitante deberá cumplimentar el documento de autorización a ADER, como órgano gestor del procedimiento, para la obtención de la documentación relativa al cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como a la comprobación de los datos de identidad (DNI) o residencia, en su caso, y a la comprobación de los datos necesarios para la solicitud, consultando tanto sus propios archivos como los de otras Administraciones Públicas. En el caso de no autorización, la solicitante queda obligada a aportar los documentos en los términos exigidos por las normas reguladoras del procedimiento

**2. Instancia para la adjudicación de la/s parcela/s. (ANEXO III)**

La solicitante podrá presentar la instancia según en anexo IV, indicando la parcela que desea adjudicar, o en el caso que fuere necesaria una segregación, los metros cuadrados que se desean segregar, indicando la finca matriz.

En el caso de que para realizar la actividad propuesta fuera necesaria una superficie diferente de la establecida por la parcelación aprobada por el Proyecto de reparcelación, ésta se podrá solicitar de forma justificada, asumiendo en tal caso la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja, todos los gastos que le correspondan con motivo de las licencias, documentos técnicos y notariales así como los relativos al otorgamiento y tramitación registral de la segregación, que resulten necesarias para lograr la superficie requerida.

En todo caso, la solicitud anteriormente referida, deberá ser objeto de aprobación por ADER mediante la oportuna comprobación, entre otros, de que la misma no conlleve la existencia de restos de parcela/s inservibles, y que la nueva configuración de la parcela segregada es coherente con el modelo, reservándose ADER el derecho de adjudicar.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 7 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante /Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			

### **3. Memoria justificando la propuesta de actividad a desarrollar en la/s parcela/s, y la de obra a edificar.**

Asimismo, se aportará una memoria de actividad justificativa de la actividad industrial y/o de servicios que la solicitante se compromete a desarrollar en la parcela/s y de la obra a edificar. Se deberá indicar los plazos de construcción y de implantación de la actividad.

La memoria deberá incluir una propuesta de la actividad que se pretenda desarrollar en la parcela, con una valoración detallada de los criterios para la adjudicación expuestos en la cláusula 10 de las Normas.

La solicitud deberá ser congruente con la necesidad de suelo justificada en la Memoria. En el caso que se prevea Proyecto de ampliación, se deberá justificar la viabilidad del proyecto, inversión superficie que se solicita de reserva, viabilidad del proyecto, plazos para ejecutarlo, número de empleos a crear, inversión. Es este caso se podrá solicitar una reserva de terreno contigua a la adquirida.

La solicitud deberá ser congruente con la necesidad de suelo justificada en la memoria de actividad.

### **7. MODALIDADES DE COMERCIALIZACIÓN**

Las modalidades de comercialización son las que a continuación se enumeran y se describen junto a sus obligaciones:

- Compraventa
- Compraventa con pago aplazado
- Derecho de Superficie
- Derecho de opción de compra

#### **7.1 COMPRAVENTA**

##### **A. PRECIO**

El precio base de adquisición se fija en 35 €/m2s.

La parcela P4.1 tiene un precio conjunto de 235.006,50 euros, correspondiendo a un precio unitario por metro cuadrado de 30 €

El precio de cada una de las parcelas es el siguiente:

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 8 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante /Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			



Parcela	Superficie	Precio €
P1A	10.850,00	379.750,00
P1B	13.230,00	463.050,00
P2	40.508,15	1.417.785,25
P3	20.508,15	717.785,25
P3,1	15.000,00	525.000,00
P4	16.646,45	582.625,75
P4,1	7.833,55	235.006,50
P7	22.291,88	780.215,80
P8A	36.281,08	1.269.837,80
P8B	17.608,00	616.280,00

### DESCUENTOS

Con objeto de potenciar la implantación de proyectos de inversión relevantes para el crecimiento económico regional, se aplicará un descuento del 30% sobre el precio ofertado, en el caso que la superficie a adquirir sea igual o superior a 40.000 m<sup>2</sup>s, y se opte por la modalidad de precio al contado.

De igual modo, en el caso de proyectos de ampliación de empresas ya instaladas en el Parque, en los que la superficie a adquirir, en la modalidad de pago al contado, suponga consumir la totalidad de la superficie de la parcela donde actualmente están ubicadas, se aplicará un descuento del 30% sobre el precio ofertado.

Asimismo, y con objeto de incentivar la compra de suelo industrial, durante los primeros seis meses de vigencia de las presente normas de comercialización, se aplicará un descuento del 30% sobre el precio ofertado, en el caso que la superficie a adquirir sea igual o superior a 15.000 m<sup>2</sup>s, y se opte por la modalidad de precio al contado.

### B. FORMA DE PAGO.

El importe que la adjudicataria abonará a ADER será el precio que se detalla en el apartado anterior, una vez aplicados los descuentos junto al I.V.A. devengado por la operación.

El precio se considerará cierto y a tanto alzado. La adjudicataria efectuará el pago del precio al contado en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante cheque nominativo bancario o conformado por Banco o Caja de Ahorros a favor de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja (ADER), sirviendo la referida escritura como su más eficaz carta de pago.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 9 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

**C. DERECHOS, OBLIGACIONES E INCUMPLIMIENTOS EN CASO QUE SE APLIQUE DESCUENTO.**

**DERECHOS**

En el caso que los solicitantes hayan formalizado en escritura pública la compraventa de una parcela, igual o superior a 40.000 metros cuadrados, tendrán derecho a que se les aplique un descuento de un treinta por ciento en el precio base de 35€/m<sup>2</sup>s.

**OBLIGACIONES.**

**1. Obligaciones relativas al Proyecto, la creación de empleo, inversión proyectada.**

Cumplir todas y cada una de las condiciones voluntariamente asumidas en relación con las características concretas del Proyecto, (carácter innovador, medidas medioambientales, plazos, inversión proyectada, etc.) y la creación de empleo en el emplazamiento.

No obstante, ADER podrá autorizar la variación de actividad y condiciones que sea debidamente justificada y previamente comunicada por la adjudicataria.

**2. Obligación inicio de industria o actividad**

Esta obligación consiste en establecer de forma efectiva la industria o actividad en la parcela adquirida, en el plazo máximo de tres (3) AÑOS. El plazo comenzará a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública, y se entenderá que ha establecido de forma efectiva la industria desde la fecha de licencia de actividad, o documento expedido por la Administración competente que permita el ejercicio de la actividad manifestada por el interesado en su propuesta.

En los casos en que el establecimiento de la actividad requiera autorización ambiental integrada, el plazo comenzará a contar desde la fecha de obtención de la autorización ambiental integrada, y se entenderá que ha establecido de forma efectiva la industria desde la fecha de licencia de actividad, o documento expedido por la Administración competente que permita el ejercicio de la actividad manifestada por el interesado en su propuesta.

A estos efectos será necesario, que, en el plazo máximo de tres años, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, o desde la concesión de la autorización ambiental integrada se haya edificado al menos el 30% de la superficie máxima edificable de la parcela adjudicada, y que, en un plazo de 8 años, se haya edificado al menos el 70% de la superficie máxima edificable de la parcela adjudicada. Para acreditar estos extremos se presentará la escritura pública de la declaración de obra nueva.

En los supuestos en que una empresa ya instalada en el Parque Empresaria, y que haya cumplido las obligaciones anteriores decida adquirir más superficie para ampliar sus instalaciones, se exigirá que, en el plazo máximo de 8 años, se haya edificado al menos el

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 10 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

60% de la superficie máxima edificable respecto del total de la superficie de la que es propietario.

ADER podrá acordar, cuando las circunstancias así lo aconsejen y exista razón justificada, una prórroga de todos los plazos anteriormente señalados, previa solicitud motivada de la adquirente, y siempre que medie justa causa no imputable a la adjudicataria.

### **3. Obligación de permanencia en la producción o en la actividad**

Esta obligación consiste en mantener el establecimiento y la actividad durante un periodo mínimo de doce años, a contar desde el inicio de la producción o actividad de que se trate. Se entenderá por inicio de la actividad, la fecha que conste en la correspondiente licencia de apertura o documento expedido por la Administración competente que permita el ejercicio de la actividad manifestada por el interesado en su propuesta.

### **4. Prohibición de venta o enajenación.**

No vender ni enajenar, ni total ni parcialmente, las fincas objeto de esta transmisión en el plazo de doce (12) años a contar desde el inicio de la producción o la actividad que le sea propia, salvo que la operación de venta o enajenación sea expresamente autorizada ante Notario por ADER y por un precio que, en ningún caso, superará el precio de compra, incrementado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

### **INCUMPLIMIENTOS**

En caso de incumplimiento por el adjudicatario de alguna de las obligaciones contenidas en los apartados precedentes de las presentes Normas, concretamente en los apartados 2, 3 y 4, ADER se reserva la facultad de poder resolver el contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios y abono de los intereses a que hubiere lugar en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

En el caso que se ejercite la resolución por incumplimiento del adjudicatario de la obligación de construir al menos el 30% de la superficie máxima edificable de la parcela adjudicada, se fija una penalización correspondiente al 82% del precio de la parcela, que se descontará de la cantidad a reintegrar por ADE, y revertirán a ADER las edificaciones que hubiere sin que el superficiario tenga derecho a indemnización alguna.

En el caso que se ejercite la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de construir el 70% de la superficie máxima edificable en el plazo de 8 años a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, se podrá acordar que el adjudicatario mantenga en su propiedad la parcela adjudicada, no obstante se deberá abonar a ADER una penalización de hasta el 82% del precio de compra, actualizado por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la actualización. Esta penalización se graduará proporcionalmente en función del grado de ocupación de la edificación en la parcela.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 11 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante / Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			

En el caso que se ejercite la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de construir el 60% de la de la superficie máxima edificable respecto del total de la superficie de la que es propietario (en los casos de ampliación de inversión) en el plazo de 8 años a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, se podrá acordar que el adjudicatario mantenga en su propiedad la parcela adjudicada, no obstante se deberá abonar a ADER una penalización de hasta el 82% del precio de compra, actualizado por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la actualización. Esta penalización se graduará proporcionalmente en función del grado de ocupación de la edificación en la parcela.

En el caso que no opte a mantener la propiedad, se establece una penalización adicional del valor de la construcción por importe del 82% del valor de las construcciones. Dicha valoración deberá hacerse por una Sociedad de Tasación independiente inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, que acredite el valor de mercado de las mismas en ese momento.

En su caso, esta condición resolutoria gozará del primer rango registral respecto al título de adquisición del derecho de propiedad, excepto para el caso de que el adquirente haya acordado un préstamo con garantía hipotecaria (primera hipoteca) para la adquisición de la parcela o parcelas, y del proyecto de inversión y ADER hubiese accedido a autorizar la posposición registral de sus condiciones resolutorias otorgando prioridad a la hipoteca en cuestión.

Para ello la adjudicataria solicitará por escrito a ADER la posposición de las condiciones resolutorias, justificando la necesidad y acreditando mediante los documentos oportunos, las siguientes circunstancias:

- Que el importe del préstamo no exceda del 100% de todo el proyecto de inversión presentado en la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja, incluido el precio de adjudicación de la parcela IVA y gastos excluidos. El presupuesto del proyecto de inversión se calculará atendiendo al precio de adquisición del suelo, incluido el descuento, y al presupuesto de ejecución material de construcción, incluido gastos generales y beneficio industrial. Dicho presupuesto de ejecución deberá tener coherencia con el reflejado en la licencia de obras

- Que la entidad financiera asuma la obligación de comunicar a ADER:

1. El incumplimiento de pago por la adjudicataria de cualquier cuota de principal, intereses o cualquier otro concepto.
2. La declaración de vencimiento anticipado del mismo, en plazos razonables a satisfacción de ADER
3. Cualquier otra circunstancia que ADER pueda razonablemente exigir, a su libre y exclusivo criterio.
4. Que la entidad financiera se comprometa a que, en caso de cesión de sus derechos de crédito frente a la adjudicataria, la entidad cesionaria asuma los compromisos referidos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 12 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante /Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			

anteriormente frente a ADER

A dicha solicitud se deberá acompañar el compromiso de la entidad bancaria de las obligaciones anteriores autorizándose, en su caso, por la dirección de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja

La adjudicataria no podrá, salvo autorización previa y por escrito de la dirección de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja, ceder total o parcialmente la deuda derivada del contrato de financiación.

A tal efecto, ADER realizará las manifestaciones oportunas en la escritura pública de compraventa a favor del adquirente, y prestará su razonable colaboración en la realización de los trámites registrales necesarios.

Asimismo, ADER podrá requerir en cualquier momento la acreditación del cumplimiento de las condiciones antes mencionadas. Igualmente, los adjudicatarios se obligan a comunicar oportunamente todos aquellos documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las presentes Normas.

## 7.2 COMPRAVENTA CON PRECIO APLAZADO

### A. PRECIO

El precio base de adquisición se fija en 35 €/m<sup>2</sup>s.

La parcela P4.1 tiene un precio conjunto de 235.006,50 euros, correspondiendo a un precio unitario por metro cuadrado de 30 €.

Parcela	Superficie	Precio €
P1A	10.850,00	379.750,00
P1B	13.230,00	463.050,00
P2	40.508,15	1.417.785,25
P3	20.508,15	717.785,25
P3,1	15.000,00	525.000,00
P4	16.646,45	582.625,75
P4,1	7.833,55	235.006,50
P7	37.299,08	1.305.467,80
P8A	36.281,08	1.269.837,80
P8B	17.608,00	616.280,00

### B. FORMA DE PAGO

El importe del precio que la adjudicataria abonará a ADER será el precio de la/s parcela/s que se detalla en el apartado anterior más el IVA devengado por la operación, así como los intereses correspondientes.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 13 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1   Presidenta ADER			
2			

En la compraventa con precio aplazado, el pago del precio se realizará de la siguiente forma:

a. Mediante cheque nominativo bancario a favor de ADER o conformado por Banco o Caja de Ahorros, correspondiente al pago del 20% del precio total de la /s parcela/s, más el total del IVA de la operación, en el momento de la firma de la escritura.

b. El 80% restante del precio de la compraventa se abonará en 12 plazos por el mismo importe. El primero de los plazos deberá ser abonado mediante cheque nominativo bancario o conformado a favor de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja (ADER) en el momento de la firma de la escritura pública y el resto se harán efectivos cada seis (6) meses mediante recibos girados por ADER a la cuenta bancaria designada por la adjudicataria, en la forma que a tal efecto se establezca en el calendario de pagos, firmado por ambas partes que será incorporado a la escritura pública de compraventa con pago aplazado debidamente protocolizado.

La parte del precio aplazada devengará a favor de la vendedora y a cargo de la compradora un interés del 5% fijo anual, sin necesidad de previo requerimiento.

Los intereses se devengarán día a día y su pago por el importe correspondiente se realizará coincidiendo con cada uno de los plazos arriba señalados de pago del principal.

No obstante, lo anterior, la compradora podrá, en cualquier momento, abonar la parte del precio restante haciendo efectiva la totalidad o parte del importe base pendiente y de los intereses devengados hasta ese momento.

En garantía del pago del precio aplazado, la compradora entregará a la vendedora, en el momento de la firma de la escritura, alguna de las siguientes garantías:

Aval bancario emitido por entidad financiera registrada, a primer requerimiento y con renuncia a los beneficios de división, excusión y orden, correspondientes al precio aplazado.

Aval emitido por una sociedad de garantía recíproca en los mismos términos que el anterior.

Seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de la caución.

### 7.3 DERECHO DE SUPERFICIE

#### A. SUPERFICIE MÍNIMA

Solo se podrá formalizar el derecho de superficie si la parcela, sobre la que pretende constituirse, tiene una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>s

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 14 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante /Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

## **B. PLAZO DE VIGENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de 35 años, prorrogable hasta un máximo de 99 años a contar desde la fecha de la formalización de la Escritura pública del derecho de superficie.

La prórroga podrá ser solicitada por escrito por la superficiaria cinco años antes, como mínimo, de la finalización del plazo estipulado y en la misma solicitud deberá fijar el período de prórroga que deberá referirse a plazos de 5 años, hasta alcanzar el máximo de 99 años, debiéndose instar por la superficiaria la inscripción de la prórroga en el Registro de la Propiedad, siendo todos los gastos por su cuenta, y sin que en ningún caso la duración inicial del derecho y el de sus prórrogas pueda exceder del máximo legal.

En el caso de que se ejercitara el derecho de prórroga, se mantendrá la vigencia de las estipulaciones de las presentes Normas, en todos sus términos.

## **C. CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA FINALIZACIÓN DEL PERIODO DE VIGENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.**

Transcurrido el periodo de vigencia del derecho de superficie anteriormente referido, la plena propiedad del suelo, del subsuelo y de las edificaciones construidas por la superficiaria en cumplimiento de sus obligaciones, revertirá libre de cargas y gravámenes a favor de ADER, sin que deba satisfacerse indemnización alguna a la superficiaria y sin necesidad de requerimiento u otra condición, estando facultado ADER para cancelar el derecho de superficie en el Registro de la Propiedad.

La extinción del derecho de superficie por transcurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por la superficiaria, sobre el mismo.

Las edificaciones realizadas por la superficiaria se entregarán a ADER en adecuado estado de conservación y en disposición de ser utilizadas y explotadas de forma plena.

Un año antes o con mayor antelación si fuera necesario, ADER procederá a verificar el estado en que se encuentra el subsuelo y las edificaciones, pudiendo requerir a la superficiaria, en caso de ser necesario, para que adopte aquellas medidas que considere oportunas con tal de garantizar que, en el momento de la extinción del derecho de superficie, aquellas cumplirán las condiciones necesarias para el fin al que están destinadas.

## **D. FORMA DE PAGO**

Como contraprestación económica por la constitución del derecho de superficie por parte de ADER, la superficiaria se obliga a abonar un canon anual, correspondiente al 6% del valor actualizado de la parcela.

El valor actualizado de la parcela se determina aplicando al precio base de adquisición fijado para 2022 en 35€/m<sup>2</sup>, un coeficiente de actualización equivalente a la variación del

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 15 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

Índice de precios al Consumo (IPC), que elabora y publica con ámbito nacional el Instituto Nacional de Estadística (apartado “alquileres”) u otro organismo que pudiere sustituirle en el futuro en tales funciones, del ejercicio natural cerrado inmediatamente anterior a la revisión incrementado en un diferencial de 1 punto. En el caso que el referido índice fuese negativo, se considerará cero, y se aplicará únicamente el diferencial descrito.

El coeficiente de actualización se aplicará a partir del primer año desde la formalización de la operación y así sucesivamente.

El importe del canon, durante las primeras 5 anualidades, tendrá las siguientes bonificaciones:

- Anualidad 1: 50%
- Anualidad 2: 40%
- Anualidad 3: 30%
- Anualidad 4: 20%
- Anualidad 5: 10 %

El canon se pagará anualmente, de forma anticipada.

ADER emitirá la primera factura el día de formalización de la escritura pública de constitución del derecho de superficie, debiendo el superficiario abonar en ese momento el canon, a través de cheque nominativo bancario o conformado por Banco o Caja de Ahorros a favor de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja (ADER).

Las siguientes facturas se emitirán entre los días 1 y 15 del mes de vencimiento, mediante ingreso en la cuenta bancaria que a tales efectos tenga abierta ADER, la cual se indicará en la factura emitida.

**E. POSIBILIDAD DE HIPOTECAR EL DERECHO DE SUPERFICIE.**

La superficiaria tiene derecho a hipotecar su derecho previa autorización de ADER siempre que la hipoteca no exceda, en ningún caso, del plazo de duración del derecho de superficie.

**F. OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA**

1º. Cumplir todas y cada una de las condiciones voluntariamente asumidas en la memoria de actividad presentada. No obstante, ADER podrá autorizar la variación de actividad que sea debidamente justificada y previamente comunicada por la adjudicataria.

2º. Abonar el canon en los plazos estipulados.

3º. Obligación de construir el 40 % de la edificabilidad de la parcela y de establecimiento de industria e inicio de la actividad de forma efectiva en la/s parcela/s objeto del derecho de

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 16 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
1	Presidenta ADER		
2			



superficie, en el plazo máximo de CUATRO (4) AÑOS a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública.

ADER podrá acordar, cuando las circunstancias así lo aconsejen y exista razón justificada, una prórroga de estos plazos, previa solicitud motivada de la adquirente, y siempre que medie justa causa no imputable a la adjudicataria.

4º. No transmitir el presente derecho de superficie ni el derecho de opción de compra sobre la parcela, sin previa autorización de ADER. La Agencia de Desarrollo podrá autorizar al superficiario la cesión a un tercero de la explotación de la actividad implantada, lo que supondrá una mera cesión de la explotación y no supondrá la transmisión del derecho de superficie por su titular.

5º. Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos y tributos derivados de la adjudicación, otorgamiento de escrituras e inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones contempladas en estas Normas, así como el importe de las liquidaciones de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan; los impuestos y tasas de cualquier clase que puedan gravar la contrata o la obra ejecutada; los de contratación y suministros de energía eléctrica, teléfono y agua necesarios para la ejecución de las obras; los de vigilancia del ámbito objeto de las obras durante el período de ejecución; los de tramitación y obtención de los permisos de las instalaciones provisionales de obra; los de replanteo y liquidación de las obras; los de elaboración del Plan o Proyecto de Seguridad y Salud, y los de los materiales y medios que hubiesen de emplearse para cumplir la normativa vigente en esta materia; los de tramitación y legalización de las acometidas de agua y energía eléctrica, los ocasionados por el total de los ensayos y pruebas realizadas por orden de la Dirección Facultativa, así como todos los demás que se originen según las disposiciones vigentes.

6º. Mantener en buen estado todas las instalaciones para su entrega, en su caso, a ADER, al extinguirse el derecho de superficie por causa distinta a la compra del bien por el superficiario.

7º. Indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados a terceros como consecuencia de la ejecución de las obras o de la explotación de las instalaciones construidas en la parcela.

8º. El superficiario asume plenamente la responsabilidad que pudiera derivarse de las siguientes circunstancias:

Gastos derivados del mantenimiento de las parcelas, edificaciones e instalaciones existentes en cada momento.

Las derivadas de la explotación de la actividad a desarrollar en dicha parcela.

Las derivadas con ocasión del ejercicio de su derecho de edificación.

Cualquier tipo de responsabilidad que pudiera derivarse del anormal funcionamiento de las instalaciones y/o servicios de la parcela e inmuebles que se construyan, desperfectos o

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 17 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante / Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			

suministros en dichas instalaciones o servicios, y/o de interrupciones en los servicios, renunciando a cualquier tipo de indemnización, descuento y/o reducción de canon.

Los daños que puedan ocasionarse a personas o bienes y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas, de obras o reformas o del mero uso del inmueble.

La responsabilidad civil frente a terceros por los daños y perjuicios que puedan ocasionarse en el periodo de duración de la concesión del derecho de superficie bien sea como consecuencia de la ejecución de las obras como de la explotación y desarrollo de la actividad.

9º El superficiario se obliga a integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación del Parque Empresarial constituida a tal fin, participando en la financiación de sus servicios en proporción a su cuota de participación que vendrá determinada por la superficie adquirida, y participar en proporción a la cuota de participación, que se les asigne en la Entidad de Conservación, en sufragar los costes del servicio de vigilancia y seguridad del Parque Empresarial de La Maja. La participación se asignará en función de la superficie de suelo sobre la que se constituye el derecho de superficie.

10º. Igualmente la superficiaria se obliga a comunicar oportunamente todos aquellos documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las presentes Normas.

### **G. INCUMPLIMIENTO, PENALIZACIONES Y CONDICIONES RESOLUTORIAS**

El incumplimiento de la obligación 3ª (obligación de construir el 40% de la parcela edificable, y establecimiento de industria e inicio de actividad) y de la obligación 4ª (prohibición de transmisión), facultará a ADER para imponer una penalización, aplicable por cada supuesto de incumplimiento de dichas obligaciones, por importe del 20% del precio total de la contraprestación pactada para el presente derecho de superficie, calculado conforme al canon unitario base inicial establecido en el momento en que se produzca la constitución del derecho de superficie

Dichas penalizaciones serán debidamente incorporadas en el documento por el que se formalice la constitución del derecho de superficie y no sustituirán, en modo alguno, la indemnización por los daños y perjuicios causados, pudiendo ser exigidas sin necesidad de solicitar la resolución del contrato.

Debe tenerse en cuenta que las obligaciones contenidas de abonar el canon en los plazos estipulados y de establecimiento de industria e inicio de actividad así como la prohibición de transmisión, tienen también la consideración de condiciones resolutorias expresas del derecho de superficie a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dichas condiciones resolutorias gozarán del primer rango registral respecto al título de constitución del derecho de superficie.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 18 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Presidenta ADER			
2			

Se establece expresamente que, cualquier vencimiento de los pagos establecidos en las presentes Normas, no atendido en su exacta fecha devengará a favor de ADER, sin necesidad de requerimiento por parte del mismo, el interés de demora para operaciones comerciales (Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales).

Cuando el incumplimiento de las obligaciones de las presentes Normas, se deba al cierre o liquidación de la actividad declarada no-culpable por la jurisdicción competente, no procederán los importes de las penalizaciones contempladas en este apartado.

**H. CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL EJERCICIO DEL DERECHO A RESOLVER EL DERECHO DE SUPERFICIE POR INCUMPLIMIENTO DE LA SUPERFICIARIA.**

En el caso que se ejercite la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones de la superficiaria, se establece una penalización del valor de la construcción por importe del 82% del valor de las construcciones. Dicha valoración deberá hacerse por una Sociedad de Tasación independiente inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, que acredite el valor de mercado de las mismas en ese momento.

**I. OPCIÓN DE COMPRA**

La superficiaria podrá, en cualquier momento, dentro del plazo de vigencia del derecho de superficie, ejercitar un derecho de opción de compra sobre la/s parcela/s objeto del derecho de superficie. En todo caso, la duración de la opción de compra no podrá superar la del derecho de superficie, con las prórrogas correspondientes.

El valor de la opción de compra se determinará deduciendo del valor actualizado de la parcela, el importe del canon satisfecho multiplicado por los siguientes coeficientes correctores:

- 0,75 del canon satisfecho en la primera anualidad
- 0.65 del canon satisfecho en la segunda anualidad
- 0.55 del canon satisfecho en la tercera anualidad
- 0.45 del canon satisfecho en la cuarta anualidad
- 0.35 del canon satisfecho en la quinta anualidad
- 0.30 del canon satisfecho en la sexta anualidad
- 0.25 del canon satisfecho en la séptima anualidad
- 0.20 del canon satisfecho en la octava anualidad
- 0.15 del canon satisfecho en la novena anualidad
- 0.10 del canon satisfecho en la décima anualidad y siguientes

El valor actualizado de la parcela, de conformidad con lo que se ha fijado en la cláusula 7.3.D) se determina aplicando al precio base de adquisición fijado para 2022 en 35€/m<sup>2</sup>, un coeficiente de actualización equivalente a la variación del Índice de precios al Consumo (IPC), que elabora y publica con ámbito nacional el Instituto Nacional de Estadística (apartado “alquileres”) u otro organismo que pudiese sustituirle en el futuro en tales funciones, del ejercicio natural cerrado inmediatamente anterior a la revisión incrementado en un

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 19 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Presidenta ADER			
2			

diferencial de 1 punto. En el caso que el referido índice fuese negativo, se considerará cero, y se aplicará únicamente el diferencial descrito

La compraventa será formalizada bajo las condiciones establecidas para las modalidades de compraventa con abono total del precio, de las presentes Normas.

La extinción y liquidación del derecho de superficie se realizará ante notario el mismo día que la compraventa, previa autorización de ADER.

#### **J. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

Se establecen como causas de extinción del derecho de superficie, las siguientes:

- El transcurso del plazo convenido o, en su caso, el de las prórrogas pactadas. En este momento ADER hará suya la propiedad de la edificación o edificaciones, sin que deba satisfacer indemnización alguna a la superficiaria, y lo que provocará la extinción de toda clase de derechos reales impuestos a la superficiaria.
- El incumplimiento del pago del canon establecido en estas Normas, así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en las mismas.
- Por renuncia de la superficiaria, siempre y cuando no contraríe el interés, el orden público ni perjudique a terceros.
- Por mutuo acuerdo de las partes.
- Por confusión de derechos, que se producirá si por cualquier causa se unieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los de la superficiaria.

#### **8. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA O DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

Sin perjuicio de la resolución de adjudicación, la transmisión de las parcelas se producirá con la firma de la Escritura de compraventa, o en su caso de constitución del derecho de superficie, ante Notario. Hasta ese momento, el solicitante no adquirirá ningún derecho sobre la/s parcela/s solicitadas sin embargo su oferta tendrá carácter contractual y los compromisos asumidos voluntariamente por él mismo se reflejarán en la correspondiente Escritura.

La Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja, comunicará mediante correo electrónico u otro medio que deje constancia de su recepción el día y hora en el que el solicitante deberá comparecer en la Notaria para formalizar la Escritura.

El solicitante podrá renunciar voluntariamente a la adquisición de la parcela frente a la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja hasta el momento de la firma de la Escritura Pública.

La no comparecencia en la Notaria en el día y hora señalados, salvo por causas justificadas debidamente acreditadas, se entenderá como renuncia implícita a la adquisición de la parcela. En este caso, la Agencia, podrá adjudicar las parcelas al siguiente solicitante si lo hubiera.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 20 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante /Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			

Si el nuevo solicitante aceptara, se procederá a la formalización de la Escritura de compraventa, o en su caso de constitución del derecho de superficie.

La venta, o constitución del derecho de superficie, se realiza en concepto de "cuerpo cierto" por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudiera encarecer la construcción.

Previamente a la formalización de la Escritura Pública, el adquirente se compromete a reconocer la situación y las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y técnicas de la parcela objeto de la transmisión, las cuales aceptará en dicha escritura. La no aceptación de cualquiera de estas condiciones implicará la renuncia a la parcela por parte del solicitante.

Con carácter previo al otorgamiento de la escritura, la Agencia de Desarrollo se asegurará que los adjudicatarios están al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social, con la Administración Estatal Tributaria, y con la Dirección General de Tributos de la Comunidad Autónoma de La Rioja, solicitando a tal efecto los certificados oportunos.

## 9. DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA.

Aquellos que ya sean propietarios de una o varias parcelas en el Parque Empresarial de La Maja o que hayan solicitado y se les haya adjudicado alguna de las parcelas incluidas en el ámbito de delimitación del Parque y que en la documentación presentada, hayan incluido un proyecto de ampliación, respecto de la inversión inicial, que reúna las condiciones fijadas en estas Normas y hayan formalizado escritura de compraventa, podrán formalizar un derecho de opción de compra sobre la superficie indicada en el proyecto de ampliación, siempre y cuando dicha superficie sea coherente con todo el Proyecto en su conjunto, que sea contigua y limítrofe a la adquirida y pueda constituir unidad independiente de acuerdo a la normativa urbanística.

El derecho de opción de compra tendrá una duración de cuatro años, plazo durante el cual la Agencia de Derecho Económico de La Rioja queda vinculado no pudiendo enajenar dicha superficie.

Por el derecho de opción de compra se constituirá una garantía, que podrá ser en efectivo, a través de un aval bancario a primer requerimiento y con renuncia a los beneficios de excusión y división, o mediante seguro de caución, a favor de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja, por importe correspondiente al 50% de los gastos de mantenimiento, aprobados el año anterior por la asamblea General de la Entidad Urbanística de Conservación del Parque Empresarial de La Maja, de la superficie sobre la que se ejercita la opción de compra, durante todo el plazo de duración de la opción de compra.

Una vez formalizada la garantía, el derecho de opción de compra se formalizará en escritura pública, debiendo satisfacer el optante, todos los gastos e impuestos inherentes a la misma. En dicha escritura se estipulará el plazo máximo para ejercitar la opción de compra, que será

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 21 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

el estipulado en el proyecto de ampliación que se presente, no pudiendo ser inferior a seis meses ni superior a 4 años, y el precio definitivo por el que se ejercerá la opción de compra.

La Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja asumirá los gastos relativos a las segregaciones, que en su caso se debieran formalizar.

Durante el plazo de cuatro años se podrá ejercitar en cualquier momento la opción de compra por el precio de 35€/m<sup>2</sup>s, aplicándose todas las condiciones previstas en estas Normas, incluidos los descuentos previstos para la compraventa con precio al contado.

En el caso que la opción de compra se formalice sobre una superficie igual o superior a 15.000 m<sup>2</sup>s e inferior a 40.000 m<sup>2</sup>s y que se formalice en escritura pública en los primeros seis meses de vigencia de las presentes Normas, se aplicará el descuento del 30%, incrementándose con 1,25% anual.

Asimismo, dicho precio se deberá abonar al contado, mediante transferencia bancaria o cheque bancario conformado, con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

### **EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA**

El derecho de opción de compra se podrá ejercitar en cualquier momento, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su formalización en escritura pública.

Transcurrido el plazo de cuatro años, contados a partir del día siguiente a su formalización en escritura pública, ADER requerirá al optante para que en un plazo máximo de 20 días otorgue escritura pública de compraventa

### **DEVOLUCIÓN GARANTÍA**

Una vez formalizada en escritura pública la compraventa, se procederá a la devolución de la garantía prestada. En el caso que se hubiere constituido en efectivo, se descontará del precio de venta.

### **INCAUTACIÓN GARANTÍA**

En el caso que, transcurrido el plazo máximo fijado en la correspondiente escritura, no se proceda a ejercitar la opción de compra, ADER incautará la garantía prestada por los gastos ocasionados.

## **10. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 22 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

En el caso de que haya un solicitante por parcela o subparcela, la adjudicación se hará automática. En el caso que sean dos o más los que soliciten la misma parcela o subparcela, se constituirá un comité técnico que procederá a la evaluación de las proposiciones de los solicitantes. La evaluación se realizará, sobre un total de 200 puntos, en función de los criterios que a continuación se relacionan:

**Criterios automáticos.**

**Superficie a adquirir. Hasta 55 puntos**

Se asignará la máxima puntuación a aquel solicitante que haya solicitado adquirir mayor superficie de suelo, y al resto en proporción.

**Precio: Hasta 10 puntos**

Se asignará 10 puntos a la oferta más económica, entendiéndose más económica a la que mejore, en mayor medida, el precio base de licitación, asignándose al resto de ofertas la valoración que corresponda tras la aplicación de la siguiente fórmula:

$$(Pe \times 10) / Pi = Pto\ i$$

Pe: Oferta más económico

Pi: Oferta que se está analizando

Pto i. Puntuación de la empresa analizada.

El redondeo del segundo decimal se efectuará al alza, cuando el tercer decimal sea 5 o superior, y se redondeará a la baja, cuando el tercer decimal sea 4 o inferior.

En el caso que todos los solicitantes opten por el precio de licitación, se asignarán a todos 10 puntos.

**Forma de pago: Hasta 20 puntos**

A los que opten por precio al contado se les dará la máxima puntuación.

En el caso de precio aplazado, se puntuará:

Pagos aplazados hasta un máximo de 36 meses, se asignarán 10 puntos

Pagos aplazados entre 37 meses hasta 60 meses, se asignarán 5 puntos

Pagos aplazados por tiempo superior a 60 meses, se asignarán cero puntos

**Creación de nuevos puestos de trabajo. Hasta 20 puntos**

Se valora la creación de nuevos puestos de trabajo.

A la creación de más de 10 puestos de trabajo en el centro de trabajo de La Maja, se le asignará la máxima puntuación.

A la creación entre 5 y 10 puestos de trabajo, se asignarán 10 puntos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 23 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Presidenta ADER			
2			

A la creación entre 1 y 4 puestos de trabajo, se asignarán 5 puntos.

Se asignará cero puntos, a los Proyectos que no creen puestos de trabajo.

**Criterios que dependen de juicio de valor**

**a. Mejor actuación conjunta integral 95 puntos**

Se valorará el proyecto de conjunto, así como su viabilidad económica y financiera. Se valorará positivamente la aportación innovadora al proceso productivo. Se tendrán en cuenta medidas medioambientales en el proceso productivo, así como sistemas de calidad en el sistema de gestión.

Entre otros aspectos se valorará Proyectos de ampliación respecto de la inversión inicial, teniendo en cuenta superficie inicial a adquirir y la que se pretende ampliar, superficie a construir, plan de viabilidad de la actuación y empleo total que se generará.

Se valorará también compromisos de responsabilidad social corporativa que se asuman. Se valorarán todos aquellos compromisos relacionados con generar servicios de valor en el Polígono y que redunden en una gestión eficiente del Parque Empresarial.

Se podrán valorar por ejemplo la reubicación de industrias existentes en núcleos de población. En particular, se valorará que la industria deba desplazarse del núcleo de población del municipio por razón de incompatibilidad de la actividad que realiza con la normativa urbanística que resulte de aplicación en el mismo o por razón de su carácter de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

También se valorará la generación de servicios complementarios al Parque Empresarial, que favorezcan la implantación de industrias en el Parque Empresarial de referencia sobre las áreas definidas específicamente en el planeamiento urbanístico aplicable.

**COMPOSICIÓN DEL COMITÉ**

Para la valoración de las ofertas presentadas y selección de la que, en su conjunto, ofrezca las mejores condiciones, se constituirá un órgano colegiado, cuyo número podrá ser de tres o cinco miembros, y cuya composición será decidida por la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja. Este órgano colegiado, que podrá servirse de técnicos especialistas cuando las necesidades así lo requieran, elevará al Presidente de la Agencia la propuesta de adjudicación, que será quien emita la Resolución de adjudicación.

**11. CONDICIONES COMUNES A LAS TRES MODALIDADES**

- **DERECHOS**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 24 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			



La Agencia de Desarrollo Económico enajenará las fincas libres de todo gravamen, cancelando previamente las cargas con que en su caso estuvieran gravadas las fincas, asumiendo los gastos notariales, registrales y los impuestos correspondientes.

En el caso que se hubiera adjudicado parcela de dimensión inferior a la señalada en el apartado 4 de estas Normas, y hubiera que proceder a la segregación, la Agencia de Desarrollo asumirá los gastos e impuestos correspondientes.

Igualmente, la Agencia se compromete a solicitar la licencia de segregación e inscribir la misma en el Registro, asumiendo todos los gastos que se deriven, en el caso de la parcela P 4.1.

• **OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.**

1ª. Asumir los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la escritura pública, así como, en su caso, los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2º. Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación del Parque Empresarial constituida a tal fin, participando en la financiación de sus servicios en proporción a su cuota de participación que vendrá determinada por la superficie adquirida.

3º. Participar en proporción a la cuota de participación, que se les asigne en la Entidad de Conservación, en sufragar los costes del servicio de vigilancia y seguridad del Parque Empresarial de La Maja.

4º. Aceptar todas las prevenciones y condiciones contenidas, que le sean de aplicación, en el texto íntegro de las presentes Normas.

**12. RÉGIMEN JURÍDICO**

El artículo 16 de la Ley 2/2018, de 30 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2018, modifica la Ley 11/2005, de 19 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, dando una nueva redacción a la disposición adicional décima, en los siguientes términos:

1. El régimen patrimonial de la entidad pública empresarial Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja se rige por lo establecido en sus normas de creación o de organización, funcionamiento y comercialización. En lo no previsto en ellas será de aplicación lo dispuesto en esa ley.

2. El Consejo de Administración de la Agencia de Desarrollo Económico aprobará las normas de comercialización, que se ajustarán a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 25 / 26
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Presidenta ADER		
2			

3. No será de aplicación a las operaciones vinculadas con las actuaciones de promoción económica y apoyo empresarial de la Agencia de Desarrollo Económico la exigencia de informe preceptivo prevista en el artículo 12.5.b) de esta ley'.

Asimismo, el artículo 17 la Ley 2/2018, de 30 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2018, modifica el apartado 3, del artículo 15 de la Ley 7/1997, de 3 de octubre, de creación de la Agencia de Desarrollo Económico de la Comunidad Autónoma de La Rioja (ADER), que queda redactado de la siguiente manera:

3. El patrimonio de la Agencia está sometido al régimen jurídico dispuesto por la disposición adicional décima de la Ley de la Ley 11/2005, de 19 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La administración y conservación del patrimonio corresponderá a los órganos que se determine reglamentariamente'.

De conformidad con la Ley 7/1997, de 3 de octubre, de creación de la Agencia de Desarrollo Económico de la Comunidad Autónoma de La Rioja (ADER) y del Decreto 22/2016, de 6 de mayo, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Desarrollo Económico de la Comunidad Autónoma de La Rioja, corresponderá al Presidente de la Agencia de Desarrollo Económico dictar la Resolución por la que se adjudique la parcela o parcelas solicitadas. El Presidente autorizará al Gerente de la Agencia de Desarrollo Económico de la Comunidad Autónoma de La Rioja a otorgar los documentos administrativos, públicos y privados que fueran menester para poder formalizar la escritura pública de compraventa o de constitución del derecho de superficie, incluyendo la escritura de segregación y/o de cancelación de cargas, incluyendo hipoteca, que en su caso proceda.

Tanto la resolución que en su caso se dicte, como todas las cuestiones que se susciten en relación a los contratos que se formalicen, se someten al derecho privado, por lo que será el orden jurisdiccional civil el competente para resolver las controversias que surjan en relación con las mismas.

### **13. SOMETIMIENTO A FUERO**

Las partes intervinientes acuerdan someterse a los juzgados y tribunales del orden jurisdiccional civil de Logroño en caso de litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del contrato o relacionados con él, directa o indirectamente.

La Presidenta, Belinda León Fernández

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small>			Pág. 26 / 26
<b>Expediente</b>	<b>Tipo</b>	<b>Procedimiento</b>	<b>Nº Documento</b>
00860-2024/075477	Otros	Solicitudes y remisiones generales	2024/0567305
<b>Cargo</b>	<b>Firmante /Observaciones</b>		<b>Fecha/hora</b>
1 Presidenta ADER			
2			