

(RD 14/D61EN/2017/29/S, de 6.03.17) a 56IND
(RD 14/56IND/2017/356/E, de 7.03.17)

GENERALITAT VALENCIANA
REGISTRE D'ENTRADA

Data - 3 MAR 2017

ENTRADA: 370
Ofici Administratiu d'Octubre - Tercer
15018 Castán Iborra, 7



**A LA CONSELLERÍA DE ECONOMÍA SOSTENIBLE, SECTORS
PRODUCTIUS, COMERÇ I TREBALL.**

DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA

LOLA RUIZ LADRÓN DE GUEVARA, JAUME MAYOR SALVI, en calidad de Secretarios de Acción Sindical de las centrales sindicales **UNIÓN GENERAL DE TRABAJADORES DEL PAIS VALENCIANO (UGT-PV) COMISIONES OBRERAS DEL PAIS VALENCIANO (CC. OO-PV)**, respectivamente, y su nombre y representación, ante la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productius, Comerç i Treball comparecemos y como mejor proceda **DECIMOS**:

Que mediante el presente escrito y en virtud del emplazamiento realizado por Dirección General de Industria y Energía, y en cumplimiento de los deberes que la ley impone a los sindicatos con la condición de más representativos respecto de la participación institucional, dentro del plazo otorgado al efecto, formulamos escrito de **ALEGACIONES** al borrador del **ANTEPROYECTO DE LEY DE GESTIÓN, MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**.

En cumplimiento del emplazamiento efectuado y dentro del plazo estipulado al efecto, se formulan las siguientes

ALEGACIONES

El documento base para la elaboración y tramitación del anteproyecto de Ley DE GESTIÓN, MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA supone un cambio trascendental

desde el punto de vista de la elaboración y tramitación, se valora muy

positivamente que los agentes económicos y sociales estemos participando desde el principio de la gestación de la norma y no solo en el trámite formal final de emplazamiento de la Administración para formular las correspondientes alegaciones.

Por lo que respecta al contenido concreto del documento de debate, la valoración, en general también es muy positiva y ello, fundamentalmente, porque por primera vez se plasma en una futura norma la necesidad y el compromiso de los poderes públicos de regenerar las áreas industriales y se crea, con acierto, la figura de las entidades especializadas en gestión, promoción y modernización de las mismas.

Ahora bien, se echa en falta en la gestión continua y organizada de estas áreas industriales la participación de los trabajadores en ámbitos en los que la Ley los impone con carácter de preceptivos o los apunta con carácter dispositivo y como clara mejora de la norma. Por ello, las alegaciones que proponen las centrales sindicales que con la condición de más representativas en el ámbito de la Comunidad Valenciana son, en general, adiciones a la futura norma en la que se prevé la participación de los trabajadores y sus representantes.

PRIMERA. Respecto del artículo 3.

Artículo 3. OBJETIVOS

Añadir un nuevo agente en objetivo c)

...Establecer diferentes instrumentos para que propietarios, trabajadores, usuarios y sus respectivos representantes

SEGUNDA. Respecto del artículo 3.

Incluir un nuevo objetivo: g)

Promover servicios mancomunados que puedan contribuir de manera eficiente a la mejora de la gestión de servicios e infraestructuras de las áreas industriales.

TERCERA. - Respecto del artículo 5.

Artículo 5. Sujetos integrantes

Incluir a los representantes de los trabajadores.

- Junto a los anteriores, también serán sujetos integrantes de la entidad de gestión y modernización un

representante de cada uno de los sindicatos que ostenten la condiciones de sindicato más representativo en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

CUARTA.- Respecto del artículo 6.

Artículo 6. Funciones.

Incluir en el apartado 1. c) lo siguiente:

Promover la puesta Las dotaciones o servicios complementarios que acuerde poner en marcha la entidad en materia de seguridad y salud de los trabajadores, respecto del plan de movilidad, respecto de programas de formación de los trabajadores y las trabajadoras, en materia de asesoramiento o de contratación de trabajadores y trabajadoras contará con la participación de los representantes de los mismos.

Ampliar el apartado 2 en el siguiente sentido:

e) Promover el establecimiento de servicios mancomunados eficientes y profesionalizados y que supongan un ahorro en el coste del servicio de las entidades en materia de prevención de riesgos laboral, en especial en los servicios de prevención (Real Decreto 39/1997, de 17 de enero), coordinación de actividades empresariales (Real Decreto 171/2004, de 30 de enero), servicios de contratación de personal, de asesoramiento y formación de trabajadores y trabajadoras...-

QUINTA.- Respecto del artículo 18.

Artículo 18

Incluir al final del apartado.

Los representantes de los ayuntamientos situados dentro del área industrial y los representantes de los trabajadores, (especificados en el art. 5) formarán parte integrante de la asamblea general. A estos efectos, serán convocados en las mismas condiciones que los propietarios integrantes de la entidad

SEXTA.- Respecto del artículo 31.

Artículo 31

Incluir apartado 11)

Plan de seguridad vial

SEPTIMA. - Respecto del artículo 32

Incluir apartados 18 y 19

Plan de seguridad vial

Servicio de prevención mancomunado.

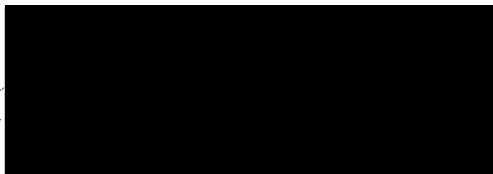
(Tened en cuenta que el artículo 21 del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención establece que : Por negociación colectiva o mediante los acuerdos a que se refiere el artículo 83, apartado 3, del Estatuto de los Trabajadores, o, en su defecto, por decisión de las empresas afectadas, podrá acordarse, igualmente, la constitución de servicios de prevención mancomunados entre aquellas empresas pertenecientes a un mismo sector productivo o grupo empresarial o que desarrollen sus actividades en un polígono industrial o área geográfica limitada)

OCTAVA.- Respecto del artículo 34.

Se propone la siguiente ampliación:

Se autoriza....., previa audiencia con las organizaciones empresariales y sindicales más representativas...)

Lola Ruiz Ladrón de Guevara



Secretaría de Acción sindical

UGT

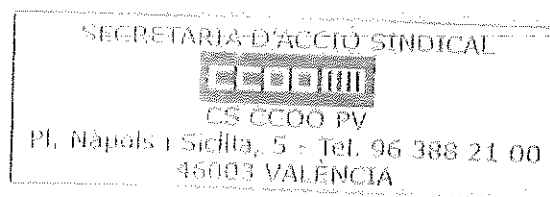


Jaume Mayor Salvi



Sri. d'Acció Sindical

CCOOPV



ALEGACIONES AL BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LEY DE LA GENERALITAT, DE GESTIÓN, MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Artículo 16 Del cumplimiento de las obligaciones

Redacción del borrador de anteproyecto de ley dice:

1. Las obligaciones a que se refiere la presente Ley deberán cumplirse por los propietarios y ocupantes en el tiempo y forma determinados por la Asamblea General.
2. La gestión y el cobro de las contribuciones obligatorias corresponderá, en período voluntario, a la entidad de gestión y modernización. En caso de falta de pago voluntario de esas aportaciones, podrán ser reclamadas por la administración local en vía de apremio. El régimen de plazos y notificaciones para el cobro de las contribuciones obligatorias se establecerá por la Asamblea General y será publicado en su web corporativa.
3. Los propietarios que al momento de la transmisión de su inmueble fueran deudores de la entidad de gestión y modernización por cualquier causa, responderán de la deuda junto con el nuevo titular del inmueble, y podrá dirigirse contra cualquiera de ellos la reclamación inicial y la vía de apremio, sin perjuicio de que estos puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento.

Se propone añadir un punto 4 y adaptar los puntos 2 y 3 al mismo:

1. Las obligaciones a que se refiere la presente Ley deberán cumplirse por los propietarios y ocupantes en el tiempo y forma determinados por la Asamblea General.
2. La gestión y el cobro de las contribuciones obligatorias corresponderá, en período voluntario, a la entidad de gestión y modernización. ~~En caso de falta de pago voluntario de esas aportaciones, podrán ser reclamadas por la administración local en vía de apremio.~~ El régimen de plazos y notificaciones para el cobro de las contribuciones obligatorias se establecerá por la Asamblea General y será publicado en su web corporativa.
3. Los propietarios que al momento de la transmisión de su inmueble fueran deudores de la entidad de gestión y modernización por cualquier causa, responderán de la deuda junto con el nuevo titular del inmueble, y ~~podrá dirigirse contra cualquiera de ellos la reclamación inicial y la vía de apremio, sin perjuicio de que estos puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento.~~

4. En caso de que se produzcan desacuerdos, incluidos impagos, ente los propietarios y las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, estos se resolverán definitivamente mediante arbitraje administrado por la Corte de Arbitraje y Mediación de la provincia correspondiente, a la que se encomienda la administración del arbitraje y la designación de los árbitros, de acuerdo con sus Reglamentos y Estatutos, comprometiéndose expresamente a su cumplimiento.

Justificación:

La Ley 4/2014, de 1 de abril, Básica de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación en su artículo 5.3 in fine señala que las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación podrán desempeñar actividades de mediación, así como de arbitraje mercantil, nacional e internacional, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

Asimismo, Ley 3/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de la Comunitat Valenciana, en su artículo 3.3 in fine señala que "las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación podrán desempeñar actividades de mediación así como de arbitraje mercantil nacional e internacional, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente"

Artículo 26 La Gerencia

Redacción del borrador de anteproyecto de ley dice:

1. El gerente de la entidad es el órgano encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea y de la Junta Directiva.
2. Salvo que en los estatutos se establezcan otras distintas, las funciones del gerente serán:
 - a) Formular propuestas de planificación y de dirección de las actividades de la entidad.
 - b) Coordinar, gestionar y controlar las actividades necesarias para el cumplimiento de las funciones y fines de la entidad, e inspeccionar todos los trabajos e instalaciones en las que se desarrollen.
 - c) Ejercer la jefatura del personal a cargo de la entidad.
 - d) Informar y dar cuenta ante la Junta Directiva y la Asamblea General de las actuaciones realizadas.
 - e) Cualquier otra que le sean delegadas por la Junta Directiva o la Asamblea General.

Se propone ampliar el punto 1:

1. El gerente de la entidad, **que deberá tener la formación empresarial necesaria para su cargo,** es el órgano encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea y de la Junta Directiva.

Justificación:

El objetivo es, que las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, cuenten con gerentes que tengan la formación empresarial adecuada para el cargo que desempeñan.

Artículo 38 Ayudas para la mejora de las áreas industriales

Redacción del borrador de anteproyecto de ley dice:

1. La Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria con competencia en materia de Industria, y en función de las disponibilidades presupuestarias, publicará anualmente una convocatoria de ayudas dirigidas a la mejora y a la modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el objetivo de asegurar la calidad de estas infraestructuras e incrementarlas a través de nuevas obras o servicios.

2. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas, tanto los ayuntamientos como las entidades de gestión y modernización de áreas industriales que se constituyan al amparo de esta ley. En el marco de la respectiva convocatoria o convenio, tendrán preferencia aquellas solicitudes, planes o propuestas que prevean aportaciones económicas por parte de las administraciones locales y, en su caso, de las entidades de gestión y modernización del área industrial afectada.

Se propone añadir un punto 3:

3. La Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria competente en esta materia, y en función de las disponibilidades presupuestarias, realizará anualmente un plan de formación empresarial dirigido a los gerentes de las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.

Justificación:

El objetivo es, al igual que en el caso anterior, que las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, cuenten con gerentes que tengan la formación empresarial adecuada para el cargo que desempeñan.



Lourdes Soriano Cabanes
Directora General
Plaça Alfons el Magnànim, 12-2
46003 València

28
febrero
2017

Por medio de la presente presentamos las siguientes consideraciones al Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunidad Valenciana.

Hacemos una valoración positiva en lo referente a la clasificación de las áreas industriales y los incentivos fiscales contemplados buscando una modernización de estas áreas industriales y permitiéndoles dotarse de servicios que repercuten beneficiosamente en las empresas implantadas y en el entorno transformándolos en polos de atracción para el desarrollo de actividades empresariales.

Centramos nuestras dudas en dos cuestiones básicas:

.- Primero

Según el artº 7 la iniciativa para constituir las entidades será suficiente con el 20% de los propietarios, estando integrada por todos los propietarios de forma universal, obligatoria y automática (Artº 5).

Consideramos que el porcentaje de propietarios promotores debería ser más elevado, entorno al 40% y además deberían representar también un porcentaje similar de cuotas de participación.

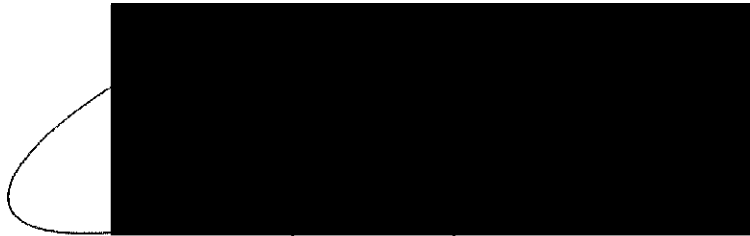
De esta manera los porcentajes que se exigen en el artº 11 relativo a la Asamblea de ratificación (51% de los propietarios y 51% de los coeficientes de participación) sería más fácil de conseguir garantizando que las iniciativas de constitución de Entidades tuvieran una alto índice de éxito.

.- Segundo

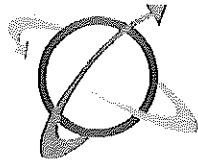
Consideramos que el tratamiento dado al Convenio con los Ayuntamientos contemplado en el artº 9 y siguientes debería ser más claro y contemplar al

menos el contenido mínimo del mismo. De esta manera sería más homogéneo, claro y transparente a la hora del inicio de las negociaciones con los Ayuntamientos y la finalidad de los mismos.

Sin otro particular, un cordial saludo.



Andrés Sevilla Castelló
Secretario General



fepeval

Federación de Polígonos Empresariales
de la Comunidad Valenciana

A LA **DIRECCIÓ GENERAL D'INDÚSTRIA** de la **CONSELLERIA DE ECONOMÍA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO**

La **Federación de Polígonos Empresariales de la Comunitat Valenciana** (en adelante, FEPEVAL), ante la **DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA** de la **CONSELLERIA DE INDUSTRIA, COMERCIO E INNOVACION DE LA GENERALITAT VALENCIANA** comparece y como mejor proceda, DICE:

Que el pasado día veinticuatro de enero de dos mil diecisiete y en la reunión que mantuvimos con el Honorable Conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo Rafael Climent, la Secretaria Autonómica de Economía Sostenible, Sectores Productivos y Comercia Ilma. Blanca Marín, y el Director General de Industria Ilmo. Diego Maciá, se nos entregó un borrador con el Título "**Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana**" que hace referencia a la futura regulación jurídica de las áreas empresariales en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Que la Federación de Polígonos Empresariales de la Comunidad Valenciana (FEPEVAL) propone a la Dirección General de Industria una serie de cambios en el texto que se adjunta (dichos cambios ya han sido remitidos previamente por email el pasado 7 de marzo de 2017). En este sentido, las propuestas de FEPEVAL figuran a lo largo del texto del siguiente modo:

- texto propuesto a añadir en resaltado color azul;
- texto propuesto a suprimir en resaltado color azul tachado.

Quedamos a su entera disposición ante ustedes para debidamente razonar y explicar los cambios propuestos por FEPEVAL.

En Paterna (València), a veinte de marzo de 2017.

GENERALITAT VALENCIANA
REGISTRE D'ENTRADA

Data 20 MAR. 2017

ENTRADA núm. 3278
Ciutat Administrativa 9 d'Octubre - Torre 1
46018 Castán Tobeñas. 77

89

Inscrita en el Registro de Asociaciones de la Generalitat Valenciana con el CIF: G 96 884 291



CONSELLERIA D'ECONOMIA SOSTENIBLE,
SECTORS PRODUCTIUS, COMERÇ I TREBALL
DIRECCIÓ GENERAL D'INDÚSTRIA I ENERGIA

Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas ~~Industriales/ Empresariales~~ de la Comunitat Valenciana

INDICE

Exposición de motivos

TÍTULO PRELIMINAR.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Objetivos

TÍTULO PRIMERO.- ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4. Naturaleza y régimen jurídico

Artículo 5. Sujetos integrantes

Artículo 6. Funciones

Artículo 7. Legitimación y contenido de la solicitud de constitución

Artículo 8. Estatutos

Artículo 9. Negociación del convenio

Artículo 10. Aprobación provisional

Artículo 11. Asamblea de ratificación

Artículo 12. Autorización de la constitución y firma del convenio

Artículo 13. Publicidad y registro

Artículo 14. Periodo de vigencia

Artículo 15. Obligaciones de los propietarios

Artículo 16. Del cumplimiento de las obligaciones

CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Artículo 17. Órganos de la entidad

Artículo 18. La Asamblea General

Artículo 19. Funciones de la Asamblea General

Artículo 20. Petición de servicios extraordinarios

Artículo 21. Coeficientes de participación en la entidad y régimen de acuerdos de la Asamblea General

Artículo 22. Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General

Artículo 23. Elección de la Junta Directiva

Artículo 24. Funciones y régimen de funcionamiento de la Junta Directiva

Artículo 25. El Presidente de la entidad

Artículo 26. La Gerencia

Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización.

Artículo 28. Disolución

TÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

Artículo 29. Categorías de áreas industriales



- Artículo 30. Área industrial básica
- Artículo 31. Área industrial consolidada
- Artículo 32. Área industrial avanzada
- Artículo 33. Procedimiento para la clasificación
- Artículo 34. Actualización de los servicios para su categorización.
- Artículo 35. Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana
- Artículo 36. Enclaves tecnológicos
- Artículo 37. Incentivos en los enclaves tecnológicos

TÍTULO TERCERO.- MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN EXTERIOR DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES CLASIFICADAS

- Artículo 38. Ayudas para la mejora de las áreas industriales
- Artículo 39. Prioridad de las infraestructuras en áreas industriales clasificadas
- Artículo 40. Incentivos para la promoción exterior de las Áreas Industriales Avanzadas

TÍTULO CUARTO.- MARCA DE CALIDAD MUNICIPIO INDUSTRIAL ESTRATÉGICO

- Artículo 41. Reconocimiento como Municipio Industrial Estratégico.
- Artículo 42. Procedimiento de declaración
- Artículo 43. Revocación de la marca de calidad

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

DISPOSICIONES FINALES

- Primera. Desarrollo Reglamentario
- Segunda. Modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización de área industrial.
- Tercera. Entrada en vigor



Exposición de motivos

I

El artículo 130.1 de la Constitución Española establece que los poderes públicos atenderán la modernización y desarrollo de todos los sectores productivos.

Según el artículo 52 de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de industria, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general, y sin perjuicio de lo que determinen las normas del Estado por razones de seguridad, sanitarias o de interés general, y las normas relacionadas con las industrias sujetas a la legislación de minas, hidrocarburos y energía nuclear.

En los mismos términos, el citado artículo establece que es competencia exclusiva de la Generalitat la planificación de la actividad económica de la Comunitat Valenciana.

Por otra parte, el artículo 49 del Estatuto de Autonomía prevé que también es competencia exclusiva de la Generalitat, la Ordenación del territorio y del litoral, el urbanismo y la vivienda, además del Régimen local, sin perjuicio de lo que dispone el número 18 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución Española. Según el mismo precepto, también es competencia exclusiva de la Generalitat las normas procesales y de procedimiento administrativo derivadas de las particularidades del Derecho sustantivo valenciano o de las especialidades de la organización de la Generalitat.

Este es el marco constitucional y estatutario al amparo de las cuales se dictan las disposiciones de esta ley.

Junto a este marco regulatorio, la presente norma legal se articula igualmente en coherencia con los principales instrumentos de planificación económica, territorial e industrial vigentes en la Comunitat Valenciana.

Por un lado, desarrolla la Estrategia de Política Industrial de la Comunitat Valenciana, actualizada a una Visión 2020, en sus ejes relativos al fomento del crecimiento industrial, la diversificación y la modernización de la estructura productiva.

Por otra parte, se coordina con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que establece un modelo de desarrollo bajo el prisma de la sostenibilidad, y recomienda la existencia del suelo industrial donde se pueda aprovechar la posición geográfica estratégica y las infraestructuras presentes y futuras de nuestro territorio, para incrementar la productividad y competitividad de los sectores económicos y para atraer nuevas empresas.

Finalmente, esta Ley es un paso decisivo en el proceso de modernización impulsado por el documento de bases y elementos orientadores para la transformación del modelo económico de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Consell de 15 de abril de 2016, en el cual se recogieron las líneas estratégicas para mejorar la productividad de las empresas valencianas, contribuyendo al mismo tiempo a la sostenibilidad medio ambiental, la integración y la equidad social en nuestro territorio.

II

La Comunitat Valenciana está situada en un área privilegiada desde un punto de vista económico, estratégico y ambiental, y cuenta con una arraigada tradición industrial, que siempre ha demostrado un gran dinamismo. Las infraestructuras portuarias existentes, las magníficas comunicaciones viarias, y las modernas conexiones ferroviarias, hacen que determinadas zonas de la Comunitat estén predeterminadas para el desarrollo de actividades industriales y logísticas.



Teniendo en cuenta que la inversión en infraestructuras productivas mejora significativamente la competitividad de las empresas, no podemos descartar el recuso a la colaboración público-privada, facilitando la inversión de las empresas para aprovechar todo el potencial de lo realizado por las administraciones públicas.

A lo largo de las últimas décadas, se han consolidado en nuestro territorio, un conjunto de espacios, tanto públicos como privados, que bajo distintas denominaciones como las de polígonos industriales, áreas de actividad económica o parques empresariales, han servido de base al desarrollo de servicios vinculados a la industria, siempre bajo el marco de las distintas normativas urbanísticas, y predominantemente bajo la gestión de las entidades locales.

La existencia de un suelo especializado para el desarrollo empresarial se ha mostrado como una herramienta imprescindible para la economía, tanto de España como de la Comunitat Valenciana. De hecho, se calcula que más del 50% del Producto Interior Bruto nacional se genera en los polígonos industriales.

Los polígonos o áreas industriales son por tanto infraestructuras económicas básicas, de interés general no sólo por la aportación en términos de la riqueza y del empleo que generan, sino también por los recursos económicos que aportan a los municipios.

Sin embargo, para que estas áreas puedan retener e incrementar las empresas que en ellas se ubican, necesitan ofrecer las mejores condiciones y servicios, convirtiéndose en espacios productivos de calidad, modernos y competitivos, que favorezcan la productividad y la competitividad de sus ocupantes.

Hoy en la Comunitat tenemos áreas industriales o empresariales que necesitan con urgencia actuaciones básicas en relación a la mejora de sus accesos, la redistribución de la sección viaria, la eliminación de barreras arquitectónicas, la renovación y ordenación del mobiliario urbano, la mejora de la señalización y de la red de saneamiento, la rehabilitación del pavimento o la renovación del alumbrado. Por otra parte, las asociaciones empresariales más representativas han manifestado las carencias en los servicios de mantenimiento, limpieza y seguridad de numerosas áreas industriales. Además, la inexistencia de una regulación específica de las mismas, así como la falta de una adecuada gestión, son dos problemas añadidos que impiden a las áreas industriales alcanzar la calidad necesaria, lo que repercute negativamente en la competitividad del tejido empresarial.

En el marco normativo vigente, se ha demostrado la necesidad de crear nuevos instrumentos que faciliten la regeneración de las áreas industriales, su promoción económica y el incremento de la oferta de servicios adicionales en las mismas, ya que es la mejor manera de reforzar la capacidad de las áreas industriales existentes en la Comunitat Valenciana para competir en un mercado cada vez más global.

Esta Ley de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, viene a responder a estas necesidades estableciendo medidas para impulsar la mejora de la calidad del suelo industrial, así como para facilitar que los dos agentes principales que actúan sobre el mismo, las administraciones públicas y los propietarios, colaboren de forma coordinada en la creación, conservación, mantenimiento, dotación y modernización de los servicios públicos, así como en el desarrollo de servicios adicionales de valor añadido.

III

No cabe duda que, al igual que las comunidades de vecinos necesitan de una administración, un área industrial, con problemas comunitarios mucho más complejos, precisa de una gestión continua y organizada, que disponiendo de unos medios personales y materiales concretos, se dirija a velar por el correcto funcionamiento del área y resolver los problemas que se planteen.

Las fórmulas de organización empresarial hasta ahora existentes no han sido ~~adec~~ ~~adecuadas~~ para afrontar el déficit de gestión manifestado en las áreas industriales. Las empresas ubicadas en las mismas demandan una fórmula *ex novo* de agrupación empresarial, de adscripción universal y obligatoria por las funciones públicas atribuidas, y que fuera más allá del ente urbanístico o conservador de infraestructuras, ya que las áreas

Esbornany de l'avantprojecte de Llei de Gestió, Modernització i Promoció de les Àrees Industrials de la Comunitat Valenciana. Anteproyecto de

**Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales/
Empresariales de la Comunitat Valenciana**

Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball. Direcció General d'Indústria i Energia (Versió 0.1 de 21-01-17)



industriales precisan para ser más competitivas de un nuevo sistema de gestión, profesional y activo, que cuente con medios suficientes para ofrecer servicios de calidad y valor añadido.

Con el fin de cubrir esta laguna jurídica, en el título primero de la Ley se incluye la gran novedad de esta iniciativa legislativa, como es la regulación detallada de unas entidades especializadas en la gestión, promoción y modernización de las áreas industriales.

Estos nuevos agentes jurídicos estarán destinados a desarrollar determinados servicios que precisan las empresas del área que, o bien no son prestados por la administración, o bien complementan los que ya se prestan por la misma, suponiendo en ambos casos una mejora en el área industrial, a cuya consecución deben contribuir económicamente todas las empresas favorecidas.

En cuanto a su naturaleza, si bien tienen una base constitutiva privada, pues se componen principalmente de propietarios y empresas, se configuran como unas entidades de carácter no lucrativo, que actúan como colaboradoras de la Administración, y por tanto su naturaleza será de carácter administrativo, ya que dependen funcionalmente del ayuntamiento, y las funciones que se le atribuyen son inicialmente administrativas. La administración local es la que aprueba su constitución, sus estatutos, su plan de actuación y sus recursos, además de reservarse la capacidad de fiscalización, control y disolución.

Estas comunidades industriales deben tener personalidad y capacidad jurídicas propias, pero su creación se producirá sólo mediante autorización municipal, previa petición y respaldo democrático mayoritario de los miembros de la comunidad industrial proponente. Una vez creada, la adscripción a la entidad de todos los empresarios de la zona delimitada debe ser necesariamente obligatoria, así como el pago de las cuotas o contribuciones que se aprueben mayoritariamente por la Asamblea General.

Es cierto que la adscripción forzosa a estas corporaciones empresariales, de base privada pero de creación y finalidad pública, podría confundirse con una limitación a la libertad de no asociarse que se deriva del derecho constitucional de asociación. Pero lo cierto es que, conforme establecía la Sentencia del Tribunal Constitucional 67/1985 de 24 de mayo, en relación a los clubs y federaciones deportivas, o la Sentencia del Tribunal Constitucional 18/1984, de 7 de febrero, sobre las organizaciones profesionales, este tipo de corporaciones privadas de configuración legal, a las que se confiere el ejercicio de funciones públicas de carácter administrativo relativas a un ámbito de la vida social, serían asociaciones distintas de las previstas en el artículo 22 de la Constitución.

Conforme la doctrina constitucional en este aspecto, la justificación de la citada obligatoriedad se encontraría en las características de los fines de interés público que se les encomienda por la administración autorizante, el ayuntamiento, los cuales no podrían alcanzarse sin recurrir a la adscripción forzosa al ente corporativo. Al igual que ocurre con las comunidades de propietarios o en las entidades colaboradoras en la gestión urbanística, si se estableciera la pertenencia voluntaria, siempre habría alguien que no contribuyese económicamente, a pesar de sacar un claro provecho de las acciones colectivas de mejora.

Esta justificación constitucional de la adscripción obligatoria, debe además interpretarse teniendo en cuenta que estas entidades no son creadas automáticamente por la ley, sino que sólo pueden ser creadas a iniciativa y por aprobación mayoritaria de los propietarios directamente afectados, con unos objetivos colectivos muy concretos, y con una duración temporal.

Además, la pertenencia obligatoria a estas corporaciones formadas por las empresas que comparten un mismo ámbito territorial, no imposibilita de manera alguna el paralelo y libre ejercicio del derecho de asociación por parte de sus miembros, creando asociaciones o perteneciendo a las ya existentes.

Por otra parte, no puede olvidarse que la Constitución española proclama la obligación de los poderes públicos de promover la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social, y que estas

Esbany de l'avantprojecte de Llei de Gestió, Modernització i Promoció de les Àrees Industrials de la Comunitat Valenciana. Anteproyecto de

**Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales/
Empresariales de la Comunitat Valenciana**

Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball. Direcció General d'Indústria i Energia (Versió 0.1 de 21-01-17)



Entidades para la Gestión y Modernización de Áreas Industriales se conciben como un nuevo instrumento para la participación de las empresas en las políticas económicas públicas, en concreto en las decisiones sobre la conservación, la promoción y la modernización del área industrial que se ha puesto a su disposición, dando al mismo tiempo soporte jurídico a las iniciativas del sector privado que complementen la acción y el esfuerzo presupuestario de las administraciones públicas.

En este mismo sentido, debe tenerse en cuenta que la implantación de un área industrial brinda a las empresas ubicadas en ellas la oportunidad individual de crecer, desarrollarse y obtener riqueza, y es obligación de los representantes públicos involucrar a esas empresas de forma directa en el mantenimiento, desarrollo y promoción del entorno favorable del que forman parte. Tampoco estaría justificado hacer recaer sobre los impuestos generales las posibles mejoras o unos servicios adicionales que benefician específicamente a las empresas del área industrial mejorada, con lo que mediante esta nueva fórmula de participación, se deja en manos de los que van a contribuir, la determinación del importe y del concreto destino de esa nueva aportación económica.

En definitiva, esta ley busca atribuir a las nuevas entidades un papel decisivo en la consecución de un objetivo público de gran importancia, como es la gestión y la modernización de unas áreas estratégicas para el desarrollo industrial, un desarrollo que ha de ser sostenible, que minimice el impacto paisajístico y ambiental, que promueva la gestión eficiente del agua y la energía, potenciando el uso de las renovables, que promueva la responsabilidad social y las buenas prácticas en las empresas, así como cualquier medida que mejore la calidad de vida de las personas que comparten esos espacios económicos estratégicos.

IV

En el título preliminar se regulan el objeto, ámbito de aplicación y los principales objetivos de esta ley.

En el título primero se regula las nuevas entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, detallando su naturaleza pública, los sujetos integrantes, las funciones atribuibles, el proceso de constitución y autorización, sus órganos de gobierno y gestión, así como su régimen de funcionamiento y disolución.

En el título segundo se regulan las distintas categorías de áreas industriales, así como el procedimiento para su categorización. Con esta categorización de las diferentes áreas industriales de nuestro territorio, según unos criterios relacionados con los servicios ofrecidos a las empresas y actualizables reglamentariamente, esta ley pretende establecer distintos niveles de impulso a la inversión pública y privada, y promover las actuaciones de gestión y modernización de cada espacio colectivo.

Igualmente en el título segundo se prevé la elaboración del Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, que servirá de auténtico censo de todo el suelo industrial, con información sistematizada, concreta y de calidad, y que será el paso previo y necesario para el diseño de un plan de promoción y comercialización del suelo industrial existente, además de ser el punto de partida para ordenar, promover y racionalizar las futuras implantaciones de actividades industriales en la Comunitat.

También se regulan los enclaves tecnológicos, entendidos como el entorno natural para la ubicación de emprendedores y empresas de base tecnológica.

En el título tercero se recogen una serie de incentivos y prescripciones para fomentar la modernización y facilitar la promoción de las áreas industriales, estimulando con ello la progresión de las áreas industriales en la escala de categorías.

En el título cuarto se prevé la creación de la figura del Municipio Industrial Estratégico, una nueva marca de calidad en materia industrial que pretende poner en valor las políticas municipales que facilitan la actividad



industrial, destacando a las administraciones locales y territorios más proactivos al crecimiento sostenible desde la excelencia.

Por último, se incorporan al texto, una disposición adicional y dos disposiciones finales.

La disposición ~~transitoria~~ **adicional** única establece que las Entidades Urbanísticas de Conservación, comunidades de propietarios, asociaciones u otros instrumentos jurídicos que a la entrada en vigor de esta ley están ya gestionando polígonos, parques empresariales o cualquier otro tipo de área industrial, puedan considerarse como promotoras de la constitución y autorización de las entidades de gestión y modernización de áreas industriales que ahora se regulan.

La disposición final primera habilita a la persona titular de la Consellería con competencias en materia de industria para desarrollar reglamentariamente esta ley.

La disposición final segunda establece la entrada en vigor de la presente norma.

En su virtud, a propuesta del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, conforme/oído el Consell Jurídic Consultiu, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día ____,

TITULO PRELIMINAR.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto

El objeto de la presente ley es regular la implantación de nuevos instrumentos jurídicos dirigidos a mejorar la gestión, y facilitar la promoción y la modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el fin último de mejorar la calidad de éstas, incrementar la competitividad de las empresas y favorecer la creación de empleo.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

1. Esta ley será de aplicación a todas las áreas industriales situadas dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.
2. A los efectos de esta Ley, se considerarán como áreas industriales aquellas zonas urbanizadas o de nuevo desarrollo, para las que la ordenación estructural establezca como predominante el uso industrial.

Artículo 3.- Objetivos

Los principales objetivos de esta ley son:

- a) Impulsar que las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, cuenten con las infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para el desarrollo eficiente de las actividades económicas, mejorando la gestión y la calidad del suelo industrial.
- b) Fomentar la implicación municipal y la colaboración público-privada en la gestión y mejora de las infraestructuras y los servicios existentes en las áreas industriales, así como en la implantación de nueva dotaciones y servicios que aporten a las mismas mayor valor añadido.
- c) Establecer diferentes instrumentos para que los propietarios y usuarios de las áreas industriales, así como las Administraciones Públicas, puedan contribuir de forma más eficiente, a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas.
- d) Introducir la figura del Gerente del área industrial, como elemento clave para la profesionalización de la gestión de estos espacios económicos compartidos.
- e) Promover incentivos económicos y administrativos dirigidos a las empresas y municipios que realicen actuaciones tendentes a mejorar las áreas industriales.
- f) Elaborar un Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana que se constituya en un auténtico censo de todo el suelo industrial en nuestro territorio en el que se detallen sus principales características



dotacionales y de servicios, con la finalidad de realizar actuaciones tendientes a la atracción de empresas tanto nacionales como internacionales en el área empresarial.

TÍTULO PRIMERO.- ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4. Naturaleza y régimen jurídico

1. Las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se constituirán como agrupaciones de propietarios sin ánimo de lucro, de base privada pero naturaleza administrativa, por las funciones públicas que les son encomendadas.
2. Tendrán plena capacidad de obrar y personalidad jurídica propia, diferente de las personas físicas o jurídicas integrantes de las mismas.
3. Las entidades que se constituyan al amparo de esta Ley se denominarán "Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales".
4. El régimen jurídico de estas entidades será el que resulte de aplicar las disposiciones de la presente Ley, de las normas reglamentarias que se aprueben en desarrollo de la misma, y de sus propios Estatutos.

Artículo 5. Sujetos integrantes

1. Cada entidad de gestión y modernización que se constituya, estará integrada por todos los propietarios de las parcelas situadas en el área industrial delimitada. La integración de los propietarios en las entidades de gestión y modernización será universal, obligatoria y automática desde que se autoricen por los ayuntamientos, e incluirá tanto a los propietarios de fincas de propiedad privada, como a las entidades públicas que sean propietarias de bienes inmuebles patrimoniales situados en el área industrial.
2. Los ayuntamientos, como propietarios de parcelas dotacionales o de dominio público situados dentro del área industrial, tendrán derecho al menos a un representante, con voz pero sin voto, tanto en la Asamblea General como en la junta directiva de la entidad. Esta participación en la entidad no conllevará su integración en la entidad ni supondrá la obligación de asumir contribución obligatoria alguna.
3. La participación de los propietarios en la entidad de gestión y modernización, así como el ejercicio de los derechos políticos en los respectivos órganos de gobierno, podrá ser sustituida por los arrendatarios, ocupantes o usuarios por cualquier título de sus inmuebles, siempre y cuando los propietarios comuniquen fehacientemente dicha sustitución a los órganos de gobierno de la entidad, y el sustituto lo acepte formalmente ante el secretario de la entidad o mediante documento notarial. En tal caso, los arrendatarios o usuarios quedarán obligados al pago de las contribuciones obligatorias y se subrogarán en todas las obligaciones y derechos del propietario que se establecen en esta ley en relación con la entidad de gestión y modernización. No obstante esa subrogación, el propietario responderá subsidiariamente ante la entidad del impago de las contribuciones obligatorias por el ocupante subrogado.
4. En el supuesto de que una parcela perteneciera a varias personas, ya sean éstas físicas o jurídicas, los derechos políticos inherentes a la participación en la entidad podrán ser ejercidos por uno de ellos,

Esbornany de l'avantprojecte de Llei de Gestió, Modernització i Promoció de les Àrees Industrials de la Comunitat Valenciana. Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales/
Empresariales de la Comunitat Valenciana

Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball. Direcció General d'Indústria i Energia (Versió 0.1 de 21-01-17)



debidamente designados, si bien todos ellos serán responsables **solidariamente** de las obligaciones del conjunto.

Artículo 6. Funciones

1. Las entidades constituidas al amparo de esta ley tendrán las siguientes funciones:

- a) Colaborar con el ayuntamiento para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos.
- b) Asumir, si lo acuerdan los propietarios y se le atribuye por el ayuntamiento, la gestión indirecta de los servicios municipales, conforme a la legislación de contratos aplicable.
- c) Promover la puesta en marcha de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen el área industrial. Las dotaciones o servicios complementarios que asuma poner en marcha la entidad de gestión y modernización con sus propios recursos, deberán en todo caso ser adicionales de los prestados por el ayuntamiento, y por tanto concurrentes con estos, pero en ningún caso sustitutivos.
- d) Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización, exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los propietarios y ocupantes de las parcelas al respecto, y dirimiendo las diferencias que pudieran surgir entre ellos con relación al uso y disfrute de elementos comunes o privativos.
- e) **Formulación de un presupuesto anual, que necesariamente deberá detallar la liquidación de las cuotas de cada titular de la Entidad de Gestión, y la fórmula de exigencia de estas.**
- f) Representar y defender los intereses comunes de los propietarios ante cualquier organismo o autoridad pública, así como ante los juzgados y tribunales de cualquier jurisdicción.
- g) Recoger las propuestas, quejas y solicitudes de los propietarios y ocupantes de las parcelas, y trasladarlas a la administración competente.
- h) Recopilar y facilitar a la administración local y autonómica la información que le soliciten en relación al área industrial, así como informar al ayuntamiento, en su caso, de las posibles deficiencias observadas en los servicios municipales.
- i) Facilitar al ayuntamiento y a la conselleria competente en materia de industria, información completa sobre la disponibilidad de suelo, **los diferentes precios y fórmulas de acceso a su uso o propiedad, así como el estado de los servicios y dotaciones disponibles en el área gestionada, en especial de los que han determinado su clasificación en alguna de las categorías de esta ley y su inclusión en el Mapa de Suelo Industrial de la Comunitat Valenciana.**

2. Además de las anteriores, se les podrán asignar expresamente algunas de las siguientes funciones:

- a) Informar a los propietarios de la normativa general **sectorial** que es de aplicación a las actividades desarrolladas en el área industrial, y asesorarles para su correcto cumplimiento.
- b) Asesorar y elaborar propuestas, respecto del planeamiento y el establecimiento por el ayuntamiento de servicios comunes en el área industrial, manifestando su punto de vista como órgano consultivo en la elaboración de las partidas correspondientes en los presupuestos municipales.
- c) Colaborar con todas las administraciones públicas en cuanto al ejercicio de sus funciones o potestades públicas que afecten al área industrial, en especial en las actuaciones de promoción exterior y en la atracción de inversiones nacionales o extranjeras.
- d) Promover la competitividad del área industrial y del conjunto de las empresas que actúen en la misma. Cualquier otra función pública que pueda ayudar a mejorar la gestión del área industrial y la actividad económica de las empresas ubicadas en la misma.
- e) **Cualquier otra función que se estime necesaria velando por el interés del área empresarial.**

Artículo 7. Legitimación y contenido de la solicitud de constitución

1. La solicitud de constitución de la entidad deberá ser presentada ante el ayuntamiento por una comisión promotora, acreditando que representan al menos al veinte por ciento de los propietarios definidos en el artículo 5.1.



2. La solicitud de constitución incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

- a) La identificación de los propietarios integrantes de la comisión promotora, así como su domicilio a efectos de notificaciones.
- b) La delimitación exacta del área geográfica que abarcará la entidad. (Para cambios objetivos de actuación)
- c) Un proyecto de estatutos, que incluirá al menos el contenido establecido en el artículo siguiente.
- d) Un Plan inicial de Actuación, en el que se incluirá al menos:
 1. Una memoria justificativa de las funciones básicas que se quieren desarrollar por la entidad, y en su caso, de los servicios, mejoras o las medidas de gestión y modernización propuestas.
 2. Un proyecto de presupuesto de los gastos necesarios para su funcionamiento, concretando en su caso las partidas para la realización o implantación de los servicios, actuaciones, medidas y mejoras propuestas.
 3. Las fuentes de financiación previstas.
 4. El periodo de duración de la entidad, y en su caso, cronograma aproximado para la implantación de los servicios, mejoras, medidas o actuaciones que se proponen.

3. La Conselleria competente en materia de industria ofrecerá a la comisión promotora el asesoramiento necesario para la elaboración y presentación de estas solicitudes.

4. El ayuntamiento podrá requerir a la comisión promotora para la subsanación de los defectos advertidos, indicando en dicho requerimiento, que en caso de no ser atendido en el plazo de 10 días, se le entenderá por desistida de su solicitud.

Artículo 8. Estatutos

1. Los estatutos de la entidad habrán de incluir al menos lo siguientes extremos, respetando en cualquier caso los demás términos regulados en esta ley:

- a) La denominación de la entidad, que no podrá coincidir con la de otra preexistente, ni inducir a error o a confusión con la misma. En su denominación deberá figurar necesariamente la expresión Entidad de Gestión y Modernización o las siglas "EGM", que serán exclusivas de esta clase de entidades.
- b) Su domicilio social.
- c) El objeto social de la entidad, que al menos incluirá la gestión y la modernización de servicios y dotaciones dentro del área industrial delimitada, así como cualquier otro que les permita la asunción de la gestión indirecta de servicios públicos mediante convenio o contrato.
- d) Los derechos y obligaciones de los propietarios integrantes.
- e) La composición, estructura y régimen de funcionamiento y acuerdos de los órganos de gobierno de la entidad, que deberán responder a un funcionamiento democrático.
- f) El procedimiento para la modificación de los estatutos.
- g) La previsión del destino del patrimonio sobrante en caso de disolución de la entidad.
- h) Mecanismo de ampliación y reducción del área empresarial y/o de sujetos integrantes

2. Los primeros estatutos deberán ser aprobados necesariamente en la asamblea de ratificación de la solicitud de constitución prevista en el artículo 11.

Artículo 9. Negociación del convenio

1. El ayuntamiento, una vez comprobada la documentación presentada, abrirá un período de negociación con la comisión promotora para mejorar o modificar cualquiera de los contenidos de la solicitud, concretando los compromisos adquiridos por cada una de las partes en un texto de convenio de colaboración para la constitución.

2. El proyecto de convenio incluirá además la forma de participación del ayuntamiento en los órganos de gobierno de la entidad, pudiendo establecer fórmulas de control municipal sobre los acuerdos, las cuentas anuales y las actuaciones realizadas.

Artículo 10. Aprobación provisional



Una vez alcanzado un acuerdo con la comisión promotora y redactado el proyecto de convenio de colaboración, el pleno del ayuntamiento deberá acordar la aprobación provisional del mismo, antes de proceder a la convocatoria de la asamblea de ratificación por la mayoría de los propietarios.

Artículo 11. Asamblea de ratificación

1. Una vez acordada la aprobación provisional por el pleno del ayuntamiento, se convocará a todos los propietarios de las parcelas incluidas en el área industrial a una asamblea de ratificación.
2. La citación fehaciente a esta asamblea de ratificación, que deberá cursarse con una antelación mínima de 15 días naturales, se realizará conjuntamente por el ayuntamiento y la comisión promotora, indicándose el orden del día, así como el lugar, día y hora en que se celebrará la asamblea, en primera y en segunda convocatoria.
3. En la citación se incluirá preceptivamente un enlace al portal del ayuntamiento o de la comisión promotora, donde los convocados podrán acceder al contenido íntegro del proyecto de convenio, así como al proyecto de estatutos y al plan inicial de actuación, informándoles expresamente en la citación, que dichos proyectos serán sometidos a votación en la asamblea.
4. Para que el proyecto de convenio pueda considerarse ratificado, habrá de obtener el respaldo de al menos el cincuenta y uno por ciento de los propietarios de toda el área industrial delimitada, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de participación.
5. En la asamblea de ratificación, y por la misma doble mayoría anterior, se deberán aprobar los estatutos de la entidad y nombrar a las personas que ostentarán los cargos de la junta directiva. Deberán nombrarse al menos las personas que ocuparán los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero y dos miembros más de la junta directiva inicial.

Artículo 12. Autorización de la constitución y firma del convenio

1. Una vez verificada por el ayuntamiento la correcta ratificación del proyecto de convenio y de los estatutos, así como del nombramiento de la junta directiva, podrá autorizar la constitución de la entidad mediante el acuerdo favorable del pleno de la corporación, adquiriendo la entidad de gestión y modernización su plena personalidad jurídica a partir de dicho acuerdo.
2. El plazo máximo para resolver y notificar la autorización de la constitución será de un año desde el día siguiente a la presentación de la solicitud por la comisión promotora. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiese notificado resolución expresa, los solicitantes podrán entender desestimada su solicitud por silencio administrativo. Todo ello sin perjuicio de que subsista la obligación legal del ayuntamiento de resolver expresamente sobre la autorización solicitada.

3. La firma del convenio de colaboración entre el ayuntamiento y la entidad constituida deberá realizarse en el menor plazo posible, y en cualquier caso en el plazo máximo de 3 meses desde el acuerdo municipal de autorización. El convenio se entenderá válidamente suscrito en todos sus términos por la entidad de gestión y la corporación municipal desde el mismo momento en que quede aprobado por el pleno municipal sin perjuicio de la obligación de ambas partes de firmar el documento correspondiente en el menor plazo posible.

Artículo 13. Publicidad y registro

1. El acuerdo municipal de autorización, así como el convenio de colaboración firmado y los estatutos aprobados, serán notificados a todos los propietarios que conforman la entidad. Siendo válida la notificación edictal en caso de no ser posible la notificación personal, así como a los Registradores de la Propiedad de las demarcaciones afectadas, a fin de que hagan constar la vigencia del mismo mediante la oportuna publicidad registral en relación con las fincas incluidas en el área empresarial. Además, dichos documentos se mantendrán publicados durante 6 meses en el portal web del ayuntamiento, quedando permanentemente a disposición de todos los interesados en la sede de la entidad constituida y en las dependencias municipales.



2. El ayuntamiento, o en su defecto la entidad de gestión constituida, remitirá los tres documentos anteriores al Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales, el cual se creará al efecto por la Conselleria competente en materia de industria.

3. Los nombramientos y aceptación fehaciente de las personas encargadas de los órganos de gobierno de la entidad se inscribirán también en el Registro autonómico. Igualmente se inscribirán los ceses, previa notificación al cesado, o su conformidad, ambas fehacientes.

Artículo 14. Periodo de vigencia

1. La duración inicial de la entidad vendrá establecida en el acuerdo de autorización y en el convenio firmado por los propietarios con el ayuntamiento actuante, pero no podrá superar los **seis** años, y en todo caso estará condicionada al desarrollo efectivo del plan de actuación autorizado por el ayuntamiento.

2. La duración de la entidad podrá renovarse por nuevos periodos consecutivos, que tampoco podrá superar el máximo de **seis** años; y en cualquier caso se entenderá tacitamente renovada siempre que exista cualquier convenio en vigor con la corporación municipal, con plena vigencia de los estatutos existentes en ese momento.

3. La solicitud de renovación deberá presentarse por la junta directiva ante el ayuntamiento como **al menos** tres meses de antelación a la extinción de la entidad, incluyendo los contenidos mínimos del artículo 7. El ayuntamiento y la junta directiva tendrán 3 meses para llevar a cabo la negociación prevista en el artículo 9, y en el caso de alcanzar un acuerdo sobre el texto del nuevo convenio de colaboración, se tramitarán las fases de aprobación provisional, **ratificación** y autorización previstas en los artículos 9, 10, **11** y 12 de esta ley, requiriendo dicha renovación la ratificación en asamblea por parte de la entidad de gestión, si bien la aprobación de los nuevos estatutos y el convenio requerirán el respaldo de la mayoría simple de los asistentes.

Artículo 15. Obligaciones de los propietarios

Son obligaciones de los propietarios de las parcelas del área industrial gestionada:

1. Respetar las instalaciones del Área Industrial, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se puedan causar daños o desperfectos a las mismas o a terceros.
2. Mantener en buen estado de conservación su inmueble e instalaciones, en términos que no perjudiquen a la entidad o a otros propietarios u ocupantes.
3. Contribuir al presupuesto anual de la entidad, en proporción a su coeficiente de participación y conforme lo acordado por la Asamblea General.
4. Cuando lo prevean los estatutos o se acuerde por la Asamblea General, contribuir en proporción a sus coeficientes de participación a la dotación de un fondo de reserva para atender posibles contingencias extraordinarias. **El fondo de reserva de la entidad, cuando se acuerde su constitución, en ningún caso podrá ser superior al 10% de su último presupuesto ordinario. La aportación anual a realizar por los propietarios no podrá superar en ningún caso el 5% del presupuesto del ejercicio anterior.**
5. Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la entidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de notificaciones de toda índole relacionadas con la entidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para notificaciones el del inmueble ubicado en el área industrial, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una notificación al propietario o usuario del inmueble, fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en lugar visible de uso general habilitado al efecto, así como en la web corporativa de la entidad, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales. **Se podrá realizar esta comunicación por medios electrónicos siempre y cuando propietario y entidad hayan acordado esta forma de notificación.**
6. Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la entidad, por cualquier medio fehaciente que permita tener constancia de su recepción, los cambios de titularidad y ocupante de los inmuebles. **Se podrá realizar esta comunicación por medios electrónicos siempre y cuando propietario y entidad hayan**



acordado esta forma de notificación. El propietario que incumpliere esta obligación responderá junto con el nuevo titular, de las deudas contraídas con la entidad con posterioridad a la transmisión, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

7. En caso de transmisión de inmueble comprendido en el área gestionada por la entidad, comunicar al adquirente la vigencia de la entidad de gestión y del convenio, y entregar a este al momento de la compraventa certificado expedido por el gerente de la entidad acreditativo de estar al corriente en el pago de cuotas y fondo de reserva en su caso.

Artículo 16. Del cumplimiento de las obligaciones.

1. Las obligaciones a que se refiere la presente Ley deberán cumplirse por los propietarios y ocupantes en el tiempo y forma determinados por la Asamblea General.
2. La gestión y el cobro de las contribuciones obligatorias corresponderá, en período voluntario, a la entidad de gestión y modernización. En caso de falta de pago voluntario de esas aportaciones, podrán ser reclamadas por la administración local en vía de apremio. El régimen de plazos y notificaciones para el cobro de las contribuciones obligatorias se establecerá por la Asamblea General y será publicado en su web corporativa.
3. Los propietarios que al momento de la transmisión de su inmueble fueran deudores de la entidad de gestión y modernización por cualquier causa y no lo hubieran comunicado al adquirente tal como prescribe el artículo 15.7 anterior, responderán de la deuda junto con el nuevo titular del inmueble, y podrá dirigirse contra cualquiera de ellos la reclamación inicial y la vía de apremio, sin perjuicio de que estos puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento.

CAPITULO II: RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Artículo 17. Órganos de la entidad

1. Las entidades de gestión y modernización tendrán, al menos, los siguientes órganos de gobierno y administración:
 - a) La Asamblea General.
 - b) La Junta Directiva.
 - c) El Presidente.
 - d) La Gerencia.
2. En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, podrán establecerse otros órganos de gobierno adicionales.

Artículo 18. La Asamblea General

1. La Asamblea General estará compuesta por todos los propietarios integrantes de la entidad así como, en su caso por los arrendatarios y/o ocupantes previstos en el artículo 5.3, y se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y las cuentas anuales, así como en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente, o lo pidan la quinta décima parte de los propietarios que, a su vez, representen la quinta décima parte de los coeficientes de participación, siempre que todos ellos estén al corriente de pago de sus obligaciones con la entidad.
2. La convocatoria de la Asamblea General la hará el presidente con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará, practicándose las citaciones por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, además de mediante anuncio en la web corporativa de la entidad.



3. Si a la reunión de la Asamblea General no concudiesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios del área gestionada que representen, a su vez, la mayoría de los coeficientes de participación, se podrá celebrar en segunda convocatoria, al menos media hora después, y esta vez sin sujeción a quórum mínimo.

4. La citación para la Asamblea General ordinaria anual así como para las Asambleas extraordinarias, se hará, cuando menos, con 15 días naturales de antelación. No obstante, la Asamblea General podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 19. Funciones de la Asamblea General

Corresponderá en todo caso a la Asamblea General, sin perjuicio de otras funciones que se le atribuyan en los estatutos:

- a) Ejercer la dirección superior y el control de la entidad, velando por el cumplimiento de las funciones de la misma, para lo cual será debidamente informada de los acuerdos y las medidas adoptadas por la Junta Directiva.
- b) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos de la Junta Directiva.
- c) ~~Ratificar la propuesta de la Junta Directiva sobre la persona responsable de la Gerencia.~~
- d) Aprobar los presupuestos anuales de gastos e ingresos previsibles, aprobando expresamente las contribuciones económicas que sean obligatorias para los propietarios integrantes de la entidad.
- e) Aprobar la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas del ejercicio económico.
- f) Aprobar el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
- g) Aprobar la petición de obras o servicios extraordinarios, según lo dispuesto en el artículo siguiente.
- h) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- i) Conocer los demás asuntos de interés general para la entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 20. Petición de servicios extraordinarios

1. Cuando así lo acuerde la Asamblea General, por al menos ~~los tercios el 51%~~ de los propietarios del área gestionada, que representen al menos ~~los tercios el 51%~~ de los coeficientes de participación, se podrá solicitar al ayuntamiento la prestación de servicios extraordinarios ó la ejecución de obras, ~~que supongan un desembolso económico para la entidad superior al 20% del presupuesto del ejercicio corriente.~~ No obstante, en los estatutos se podrá establecer una mayoría superior.

2. El ayuntamiento, en caso de aceptar la petición de la entidad, podrá imponer las tasas o contribuciones especiales que estime oportunas según la naturaleza de las obras o servicios a realizar ~~que importe revertida íntegramente en el objeto del tributo.~~

Artículo 21. Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la Asamblea General

1. Salvo que los estatutos dispusieran otro método para calcular los coeficientes de participación de cada propietario en la entidad de gestión y modernización, estos se determinarán por la división del valor catastral de cada finca registral, de propiedad privada o patrimonial de propiedad pública, por la suma de todos los valores catastrales de todas las fincas registrales del área industrial, privadas y patrimoniales. ~~A estos efectos la Entidad de Gestión y Modernización tendrá acceso al valor catastral de las fincas del área industrial.~~

2. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de los coeficientes de participación de los asistentes presentes o representados en el momento de celebrarse la votación, salvo que los estatutos o esta ley dispongan otras mayorías distintas para ciertas decisiones.

3. Los acuerdos de la Asamblea General válidamente adoptados obligarán a los ausentes y los disidentes, y en cualquier caso se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el ayuntamiento autorizante.

Artículo 22. Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General

Esbornany de l'avantprojecte de Llei de Gestió, Modernització i Promoció de les Àrees Industrials de la Comunitat Valenciana. Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales/ Empresariales de la Comunitat Valenciana
Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball. Direcció General d'Indústria i Energia (Versió 0.1 de 21-01-17)



1. Los acuerdos de la Asamblea General serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la entidad.
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia entidad.
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario o usuario que no tenga obligación jurídica de responder o se hayan adoptado con manifiesto abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación los propietarios o usuarios subrogados que hubiesen salvado su voto en la Asamblea General, y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Asamblea, deberán estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la entidad, o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

Artículo 23. Elección de la Junta Directiva

1. Los miembros de la Junta Directiva serán elegidos entre los integrantes de la entidad, en una Asamblea General convocada expresamente al efecto. Para poder ser elegidos y nombrados, deberán obtener mayoría simple de los asistentes a la asamblea, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 11.5 en relación con el nombramiento de la junta directiva inicial el voto favorable al menos el cincuenta y uno por ciento de todos los propietarios de la entidad, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de participación.

2. Las candidaturas que opten a cada elección habrán de expresar nominalmente las personas que hayan de ocupar los cargos de presidente, secretario y tesorero, siendo de expresión genérica el de los restantes y tendrán un mínimo de cinco miembros y un máximo de once, siendo su número, en cualquier caso, impar. No obstante, en los estatutos se podrá establecer unos mínimos y máximos diferentes.

3. Salvo que los estatutos de la entidad o la Asamblea que los nombre dispongan una duración distinta, el mandato de los cargos de la junta directiva tendrá una duración de cuatro años, pudiendo ejercer el cargo como máximo 8 años. En caso de no presentarse una candidatura se considerará prorrogada la actual junta directiva hasta la próxima asamblea.

4. Los miembros de la Junta Directiva podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato, por acuerdo de la Asamblea General, que deberá ser por la misma doble mayoría establecida en el apartado primero de este artículo. La Asamblea General para la remoción será convocada en sesión extraordinaria, a petición de la Junta Directiva, o al menos de la cuarta parte de los propietarios que, a su vez, representen el veinticinco por ciento de los coeficientes de participación, siempre que estén al corriente de pago de sus obligaciones con la entidad.

5. Las bajas que pudieran producirse en la Junta Directiva, por cualquier motivo, serán cubiertas provisionalmente por las personas designadas por la Junta Directiva entre los propietarios integrantes de la Asamblea General, la cual deberá ratificarlos o nombrar a otros candidatos, en la primera convocatoria ordinaria que se celebre tras la baja.

Artículo 24. Funciones y régimen de funcionamiento de la Junta Directiva

1. La Junta Directiva es el órgano de decisión ejecutiva y seguimiento de la entidad, y tendrá las siguientes funciones, sin perjuicio de otras que se le atribuyan en los estatutos:

- a) Supervisar la actividad general de la entidad y acordar cuantas medidas sean necesarias para el desarrollo del programa anual de actuaciones e inversiones.
- b) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, los presupuestos anuales de gastos e ingresos previsibles, proponiendo expresamente las contribuciones económicas que sean obligatorias para los propietarios integrantes de la entidad.
- c) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas de los ejercicios económicos.



- d) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
- e) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, la petición de obras o servicios extraordinarios, según lo dispuesto en el artículo 18.20.
- f) ~~Propone~~ ~~Constituir~~ a la Asamblea General para su elección, a Contratar a la persona que consideren más adecuada para ejercer el cargo de la Gerencia y dar traslado a la Asamblea General.

2. La Junta Directiva se reunirá con la periodicidad que ella misma establezca, y a las mismas deberá ser convocado el representante del ayuntamiento designado por este, que además de la asistencia tendrá derecho a ser oído en la misma. El Gerente de la entidad asistirá igualmente a las reuniones de la junta directiva con voz pero sin voto.

3. La junta Directiva será convocada por el Presidente, y los acuerdos que adopte serán colegiados. Se considerarán aprobados con el voto favorable de la mayoría simple de los ~~asistentes miembros nombrados~~, y en ningún caso el voto de los mismos será delegable.

4. Los acuerdos de la Junta Directiva se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el ayuntamiento autorizante, y obligarán desde su adopción a los disidentes y a los ausentes. No obstante, podrán impugnar los acuerdos nulos y anulables de la Junta Directiva en el plazo de treinta días, contados desde su adopción en el caso de los disidentes, y desde su notificación fehaciente en el caso de los ausentes.

Artículo 25. El Presidente de la entidad

1. El Presidente ostentará legalmente la representación de la entidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. El voto del Presidente tendrá carácter dirimente sólo en las votaciones de la Junta Directiva, pero no en las de la Asamblea General.

2. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará entre los miembros de la Asamblea General, en la misma votación en la que se elija a los demás miembros de la Junta Directiva. Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca, en su caso, la Junta Directiva.

Artículo 26. La Gerencia

1. El gerente de la entidad es el órgano encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea y de la Junta Directiva.

2. Salvo que en los estatutos se establezcan otras distintas, las funciones del gerente serán:

- a) Formular propuestas de planificación y de dirección de las actividades de la entidad.
- b) Coordinar, gestionar y controlar las actividades necesarias para el cumplimiento de las funciones y fines de la entidad, e inspeccionar todos los trabajos e instalaciones en las que se desarrollen.
- c) Ejercer la jefatura del personal a cargo de la entidad.
- d) Informar y dar cuenta ante la Junta Directiva y la Asamblea General de las actuaciones realizadas.
- e) Cualquiera otras que le sean delegadas por la Junta Directiva o la Asamblea General.

Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización

1. El Presupuesto anual de las entidades de gestión y modernización se atenderá mayoritariamente con las contribuciones obligatorias de sus integrantes.

2. La contribución obligatoria de cada integrante, se determinará en relación a su coeficiente de participación, calculado conforme se establece en el artículo 29.21 de esta ley.

3. Las entidades podrán además disponer de otras vías de financiación adicionales, como aportaciones voluntarias, donaciones, subvenciones o ayudas públicas de las Administraciones ~~locales~~.



Artículo 28. Disolución

1. La entidad se disolverá automáticamente por los siguientes motivos:

- a) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con la misma mayoría establecida para la constitución en el punto 4 del artículo 11 de esta ley.
- b) Por la apertura de la fase de liquidación, cuando la entidad se hallare declarada en concurso.

2. El ayuntamiento declarará la disolución de la entidad, previa audiencia a la misma, por los siguientes motivos:

- a) Por conclusión del Plan de Actuación aprobado, o por la imposibilidad manifiesta de realizarlo.
- b) Por finalización del plazo de duración sin haberse iniciado el proceso de renovación de la entidad, o hubiese transcurrido más de 6 meses desde que se inició sin haberse concluido.
- c) Por la no presentación de candidaturas a la elección de la Junta Directiva, o porque ninguna de las presentadas obtuviera la mayoría necesaria de la Asamblea para su nombramiento.
- d) Por incumplimiento grave y reiterado de los compromisos o fines establecidos en el acuerdo de autorización y en el convenio de colaboración.
- e) Por cualquier otra causa establecida en los Estatutos.

3. En caso de concurrir algunas de las causas anteriores de disolución, la última junta directiva nombrada deberá ejecutar la liquidación de la entidad, conforme el procedimiento establecido en la legislación vigente, salvo que la Asamblea General acuerden o los estatutos establezcan un órgano liquidador distinto.

TITULO SEGUNDO.- CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

Artículo 29.- Categorías de áreas industriales

1. Las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se clasificarán, atendiendo a sus dotaciones y a los servicios que ofrecen, en tres categorías:

- a) Área industrial básica (AIB)
- b) Área industrial consolidada (AIC)
- c) Área industrial avanzada (AIA)

2. El resto de áreas en los que se encuentren implantadas actividades industriales que no reúnan los requisitos mínimos para ser clasificadas como Área Industrial Básica, a los efectos de lo dispuesto en esta norma, se clasificarán como asentamientos industriales aislados.

Artículo 30.- Área industrial básica

Se clasificarán como Áreas Industriales Básicas, aquellos polígonos o áreas industriales que cumplan con los requisitos y servicios básicos que establezca la normativa urbanística y local aplicable para el uso industrial.

Artículo 31.- Área industrial consolidada

Se clasificarán como áreas industriales consolidadas, aquellas áreas industriales básicas que hayan constituido una Entidad de Gestión y Modernización de las reguladas en esta ley, o ya tuvieran una entidad de gestión asimilable, y además cuenten al menos con seis de los siguientes servicios adicionales:

1. Sistema de limpieza viaria del área empresarial.
2. Suministro de gas.
3. Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.
4. Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.
5. Accesos rodados, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones y transportes pesados.
6. Redes de telecomunicaciones de banda ancha.
7. Disponibilidad de suministro eléctrico en baja, media y alta tensión.

Esbornany de l'avantprojecte de Llei de Gestió, Modernització i Promoció de les Àrees Industrials de la Comunitat Valenciana. Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales/ Empresariales de la Comunitat Valenciana

Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, Direcció General d'Indústria i Energia (Versió 0.1 de 21-01-17)



8. Establecimiento de restauración.
9. Directorio actualizado de las empresas y los servicios.
10. Señalización e identificación de las calles y salidas del área.
11. Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.
12. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.

Artículo 32.- Área industrial avanzada

Se clasificarán como áreas industriales avanzadas, aquellas áreas industriales que, además de cumplir con los requisitos para ser consideradas Áreas Industriales Consolidadas, cuenten adicionalmente con al menos siete de los siguientes servicios:

1. Zonas reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.
2. Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos.
3. Zonas verdes y de equipamiento mantenidas adecuadamente, que cuenten con una superficie que supere al menos un 5% al mínimo exigido por la normativa urbanística, e incluyan zonas de sombra y mobiliario urbano.
4. Servicio de transporte público para acceder al área ~~o plan de movilidad y transporte~~
5. ~~Plan de seguridad y emergencia industrial~~
6. Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos a motor.
7. Accesos, viales y zonas de estacionamiento acondicionados para el tránsito de mega-camiones.
8. Servicio de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.
9. Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para su utilización para el riego, limpieza, u otros usos permitidos.
10. Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.
11. Estación de servicio.
12. Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.
13. Centro polivalente que cuente con espacios para reuniones, formación y servicios de oficina o adicionales.
14. Servicio de correos y/o paquetería.
15. Servicios bancarios.
16. Instalaciones para la práctica deportiva.
17. Escuela infantil ~~o ludoteca infantil~~
18. Hotel o servicio de alojamiento similar.

Artículo 33. Procedimiento para la clasificación

1. Corresponde al titular de la Consellería competente en materia de industria, clasificar todas las áreas industriales de la Comunitat Valenciana en alguna de las categorías reguladas en esta ley.
2. La inclusión de las áreas industriales en las diferentes categorías, así como su modificación, se hará de oficio, pudiendo recabar de los municipios competentes, y en su caso de las entidades de gestión y modernización constituidas, toda la información que se considere necesaria sobre los servicios y dotaciones disponibles.
3. No obstante, los municipios interesados podrán solicitar dicha inclusión, aportando cuanta documentación consideren o se le pueda requerir para justificar la misma. Las entidades de gestión y modernización del área industrial constituida conforme a esta norma, podrán igualmente solicitar la inclusión.
4. En el plazo máximo de un año desde la publicación de esta ley, se aprobará la primera clasificación, la cual será revisada y actualizada al menos anualmente.

Artículo 34. Actualización de los servicios para su categorización

Esbornany de l'avantprojecte de Llei de Gestió, Modernització i Promoció de les Àrees Industrials de la Comunitat Valenciana. Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales/ Empresariales de la Comunitat Valenciana

Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball. Direcció General d'Indústria i Energia (Versió 0.1 de 21-01-17)



1. Se autoriza al Conseller competente en materia de industria, previa audiencia a las asociaciones empresariales afectadas y a las entidades representativas de las entidades locales, para acordar la modificación de las dotaciones o servicios enumerados en los artículos 30, 31 y 32, por considerar necesaria su actualización a las necesidades de las empresas y a las posibilidades de los ayuntamientos.

2. El acuerdo de actualización de los servicios exigibles para las distintas categorías de áreas, será publicado en la web de la conselleria con competencias de industria, y la modificación de la clasificación de las áreas industriales que esa actualización pudiera suponer, deberá realizarse en el plazo máximo de 6 meses desde la publicación del acuerdo.

Artículo 35. Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana

1. La Conselleria competente en materia de industria elaborará un Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, que deberá incluir al menos la clasificación de todo el suelo industrial conforme a las categorías reguladas en esta ley, así como el suelo programado para uso industrial en el planeamiento urbanístico.

2. Además el Mapa, incluirá la siguiente información sobre todas las áreas industriales clasificadas:

- a) Su situación exacta, a través de coordenadas ETRS89 UTM Zone 30N.
- b) Su denominación, si la tiene.
- c) La descripción de todos sus servicios disponibles, detallando los que determinan su inclusión en algunas de las categorías de esta Ley.
- d) La existencia, o no, de entidad propia de gestión y modernización del área industrial.
- e) Su promoción pública o privada y, en su caso, la existencia de suelo disponible.
- f) El sector o actividad al que pertenecen las empresas instaladas.

Artículo 36. Enclaves tecnológicos

1. Los enclaves tecnológicos son zonas vinculadas a uno o varios parques científico-tecnológicos, o a redes tecnológicas organizadas que físicamente se encuentran ubicados en distinto emplazamiento, y están destinados a concentrar empresas de alto componente tecnológico y/o de alta intensidad innovadora, facilitando la fase competitiva de implantación de tecnología.

2. Los enclaves tecnológicos se ubicarán en las áreas clasificadas como área industrial avanzada. No obstante, excepcionalmente se podrán definir como enclaves tecnológicos urbanos, con los mismos beneficios asociados a los enclaves tecnológicos y obligaciones de las administraciones implicadas, aquellas zonas dentro de los grandes núcleos urbanos con sedes universitarias, cuando por su configuración urbanística agrupada y singular, sus infraestructuras de telecomunicaciones, y la existencia de un entorno de generación y transferencia de conocimiento, se configuren como espacios adecuados para el desarrollo del enclave.

3. Cada enclave tecnológico deberá disponer de un órgano gestor del mismo, pudiendo ser llevadas a cabo estas funciones por la entidad de Gestión y Modernización del Área Industrial que en su caso se haya constituido conforme a esta ley. Los estatutos del órgano gestor incorporarán en cualquier caso los derechos y obligaciones a asumir por cada uno de sus miembros en orden a desarrollar y gestionar adecuadamente el enclave tecnológico.

4. El Consell, a propuesta de la Conselleria competente en materia de industria y a través de la Comisión Delegada del Consell para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, será el competente para aprobar la creación de los enclaves tecnológicos en las áreas industriales, o en su caso, en los grandes núcleos urbanos.

Artículo 37. Incentivos en los enclaves tecnológicos

1. El municipio interesado en delimitar un enclave tecnológico en su término municipal, deberá regular a través de la correspondiente ordenanza la aplicación de una bonificación de al menos el 95% del importe resultante de la liquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), a las nuevas inversiones tecnológicas que se vayan a implantar en dicho enclave, o a las ampliaciones de las existentes.



2. Además, las empresas ubicadas en estos enclaves, gozarán de una bonificación del 100% de las tasas percibidas por la GV que puedan afectar a la creación y/o ampliación de empresas en los mismos.

3. También gozarán directamente de puntuación adicional y preferencia en la concesión de incentivos autonómicos en materia de emprendimiento e innovación tecnológica.

TITULO TERCERO.- MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN EXTERIOR DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES CLASIFICADAS.

Artículo 38. Ayudas para la mejora de las áreas industriales

1. La Generalitat Valenciana, a través de la Consellería con competencia en materia de Industria, y en función de las disponibilidades presupuestarias, publicará anualmente una convocatoria de ayudas dirigidas a la mejora y a la modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el objetivo de asegurar la calidad de estas infraestructuras e incrementarlas a través de nuevas obras o servicios.

2. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas, tanto los ayuntamientos como las entidades de gestión y modernización de áreas industriales que se constituyan al amparo de esta ley. En el marco de la respectiva convocatoria o convenio, tendrán preferencia aquellas solicitudes, planes o propuestas que prevean aportaciones económicas por parte de las administraciones locales y, en su caso, de las entidades de gestión y modernización del área industrial afectada.

Artículo 39. Prioridad de las infraestructuras en áreas industriales clasificadas

La administración autonómica y los municipios con áreas industriales clasificadas conforme a esta ley, deberán priorizar en su planificación inversora y en su ordenación urbanística, el desarrollo de infraestructuras logísticas, energéticas, de tratamiento de residuos y aguas, de telecomunicaciones y de cualquier otro tipo, que directamente supongan dotar de mayor calidad a las citadas áreas industriales.

Artículo 40. Incentivos para la promoción exterior de las áreas industriales avanzadas

1. Las actividades industriales implantadas o que se pretendan implantar en las áreas industriales avanzadas, podrán disfrutar de los siguientes incentivos autonómicos:

- a) Reducción del 30% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados vigente.
- b) Bonificación del 50% de las tasas percibidas por la GV que puedan afectar a la creación y/o ampliación de empresas en estas áreas.

2. Para poder acogerse a dichos beneficios autonómicos, los ayuntamientos a los que pertenezcan dichos Áreas Industriales Avanzadas deberán haber aprobado una bonificación de al menos el 50% del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) para las empresas instaladas en el área o las que se pretendan instalar.

3. Las áreas industriales avanzadas cuyos ayuntamientos hayan aprobado los incentivos fiscales anteriores, u otros asimilables, tendrán además los siguientes beneficios:

- a) Se destacarán especialmente en el Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat que se regula en esta Ley, detallando esas ventajas fiscales para las empresas instaladas o que se pretendan instalar en dicha área.
- b) Se considerarán prioritarias en el catálogo de ventas que gestiona la Consellería con competencias en industria.
- c) Serán presentadas individual y especialmente como ubicación industrial estratégica en eventos comerciales y otras iniciativas de promoción organizados por la Generalitat o con su participación, tanto a nivel nacional como internacional.



- d) Tendrán preferencia para ser designadas como enclave tecnológico, si reúnen las condiciones establecidas en esta ley.

TÍTULO CUARTO.- MUNICIPIO INDUSTRIAL ESTRATÉGICO

Artículo 41. Municipio Industrial Estratégico

La Consellería competente en materia de industria, y previa la tramitación que se recoge en el artículo siguiente, reconocerá la implicación de los municipios con la modernización de sus áreas industriales, mediante su declaración como "Municipio Industrial Estratégico".

Este reconocimiento sólo se podrá conceder a aquellos municipios que reúnan los siguientes requisitos acumulativos:

1. Que al menos más de la mitad del suelo industrial del ~~municipio o municipios colindantes~~ esté clasificado conforme a esta ley como Área Industrial Avanzada y ~~o~~ tenga la misma una superficie superior a un ~~millón~~ ~~menos~~ ~~cuadrados~~ ~~con dicha calificación~~. ~~En caso de comprender varios municipios se considerará área industrial estratégica~~
2. Que hayan aprobado el incentivo fiscal recogido en apartado 2 del artículo 40, o alguno asimilable.

Artículo 42. Procedimiento

1. Para que pueda procederse a la declaración como Municipio Industrial Estratégico, será necesario presentar ante Consellería competente en materia de Industria, la siguiente documentación:

- a) Solicitud de declaración de Municipio Industrial Estratégico, acordada por el Pleno del ayuntamiento.
- b) Certificado del Secretario del ayuntamiento, acreditando que el municipio reúne los dos requisitos establecidos en el artículo anterior.

2. La Consellería competente en materia de Industria, una vez comprobada la documentación remitida, dictará resolución de concesión o denegación de la marca de calidad "Municipio Industrial Estratégico".

3. La declaración de "Municipio Industrial Estratégico" será publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana así como en el portal web de la Consellería competente en materia de industria, y aparecerá de forma destacada en el Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat. Además conllevará la atribución de un distintivo de Municipio Industrial Estratégico, que podrá ser utilizado libremente y en exclusiva por la entidad local beneficiaria para las actuaciones de promoción y publicidad institucional que consideren.

Artículo 43. Revocación

1. La concesión de la marca de calidad "Municipio Industrial Estratégico", podrá revocarse por alguna de las siguientes causas:

- a) A petición del propio Municipio.
- b) Por incumplimiento por parte de los municipios de las condiciones particulares contenidas en la autorización de las entidades de gestión y modernización del área industrial o en los acuerdos y convenios que puedan suscribir con ellas.
- c) Por variación sustancial de las condiciones que dieron lugar a la declaración de Municipio Industrial Estratégico, acreditada por la Consellería competente en materia de Industria.

2. La revocación se realizará por resolución de la Consellería competente en materia de Industria, previa audiencia a la entidad municipal afectada en los supuestos b y c del apartado anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Las Entidades Urbanísticas de Conservación, agrupaciones de interés urbanístico, Asociaciones Empresariales, y otros órganos o entidades que agrupen a propietarios de suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya



gestionen áreas industriales, podrán considerarse que cumplen el requisito de comisión promotora sin necesidad de acreditar la representación establecida en el apartado 1 del artículo 7. Igualmente se considerarán asimilables a las entidades de gestión y modernización reguladas en esta ley, a los únicos efectos de considerar cumplido el requisito de contar con entidad gestora establecido en los artículos 29 y 30, para poder ser clasificada el área industrial como consolidada o avanzada.

Las Entidades Urbanísticas de Conservación, agrupaciones de interés urbanístico, Asociaciones Empresariales y otros órganos o entidades que agrupen a propietarios de suelo industrial ya existentes que decidan constituirse en entidades de Gestión y Modernización por el procedimiento indicado en el párrafo anterior, se subrogarán en patrimonio, derechos y obligaciones de la ya existente.

En caso de concurrencia de varias comisiones promotoras, se priorizará la entidad de gestión del área industrial ya existente y de reconocida trayectoria, como comisión promotora del área empresarial.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo Reglamentario.

Se faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones reglamentarias requiera el desarrollo y ejecución de la presente ley.

Segunda. Modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización de Área Industrial.

La Conselleria competente en materia de industria, aprobará unos estatutos tipo para las entidades de gestión y modernización, prestando a sus órganos de gobierno, así como a los promotores y a los propietarios de las parcelas, la asistencia y el apoyo necesario a los efectos de desarrollar estas fórmulas de participación.

Tercera. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Fecha 15-02-2017

INFORME AL ANTEPROYECTO DE LEY DE LA GENERALITAT DE GESTIÓN, MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA (4)

El Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, tiene como objetivo, la regeneración de las áreas industriales, su promoción económica y el incremento de la oferta de servicios adicionales en las mismas, así como el impulso de la mejora de la calidad del suelo industrial. Su base competencial descansa en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía, que prevé la competencia exclusiva de la Generalitat, en la ordenación del territorio y del urbanismo, sin perjuicio de lo que dispone el número 18 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución Española.

De manera que esta ley tiene una incidencia específica en la ordenación del territorio. Y la ordenación del territorio, no puede llevarse a cabo sin contar con la indispensable colaboración de la publicidad registral. Y ello porque el Registro de la Propiedad tiene una faceta social que no le permite desentenderse de las exigencias impuestas por la comunidad y que conforman el vigente estatuto social de la tierra: los asientos registrales sirven de base para conformar adecuadamente la ordenación territorial.

Se habla de ámbito territorial, de suelo industrial, de un mapa de áreas industriales por un lado y por otro lado se habla de propiedad: en la intersección de ambos está el Registro de la Propiedad, que no aparece en el texto.

La justificación del conveniente entrelazado entre la ordenación del territorio y el Registro de la Propiedad es admitida por toda la doctrina sin excepción. Y ello porque, dotando el Registro de seguridad, y sobre todo de publicidad, a las relaciones jurídicas que se constituyen y surgen sobre los bienes inmuebles, no se concibe un eficaz respeto a las exigencias de la ordenación del territorio, sin el perfecto reflejo en el Registro de la Propiedad de sus consecuencias sobre las titularidades inmobiliarias. La realidad práctica ha puesto de manifiesto la necesidad que tiene la norma urbanística de contar con la legislación hipotecaria para llegar a ser verdaderamente eficaz: el Registro de la Propiedad es una institución viva, siendo una pieza necesaria en la ordenación urbana.

En definitiva, si se quiere garantizar una adecuada información territorial y de la propiedad que dote de seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario, debe incorporarse toda la información administrativa que afecte al derecho de propiedad. Por eso, el Registro de la Propiedad debe incorporar no sólo la información sobre los derechos reales inscritos por los propietarios, sino también todo el conjunto de circunstancias, cargas, derechos y limitaciones administrativas que las leyes imponen a la propiedad inmobiliaria para cumplir su función social y cuyo cumplimiento corresponde ejecutar o controlar a las diferentes Administraciones. Para ello, y en este sentido, la labor de éstas habría de ser activa, pues ello redundaría, además de en una mejor seguridad jurídica, en un ejercicio más eficaz de las competencias que la ley les otorga en la ordenación e intervención sobre el territorio, en un uso más racional del mismo y una mayor protección del dominio público y el medio ambiente.

En concreto, y en relación con el Anteproyecto de Ley que analizamos, la publicidad registral debe estar presente:

- En la delimitación geográfica del área territorial que implicará la adscripción obligatoria a las Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales, adscripción que determinará la sujeción al cumplimiento de las obligaciones que impone la Ley.
- En la publicidad de la afectación real de las fincas incluidas en el área geográfica al cumplimiento de las referidas obligaciones.
- En la publicidad registral de las Áreas Industriales.

1) PUBLICIDAD DE LA DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁREA TERRITORIAL QUE IMPLICA LA ADSCRIPCIÓN OBLIGATORIA A LAS ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE ÁREAS INDUSTRIALES

A) En relación con lo previsto por el artículo 5:

1. Cada entidad de gestión y modernización que se constituya, estará integrada por todos los propietarios de las parcelas situadas en el área industrial delimitada. La integración de los propietarios en las entidades de gestión y modernización será universal, obligatoria y automática desde que se autoricen por los ayuntamientos, e incluirá tanto a los propietarios de fincas de propiedad privada, como a las entidades públicas que sean propietarias de bienes inmuebles patrimoniales situados en el área industrial.

Se propone añadir un apartado a continuación de este apartado 1 (y reenumerar los posteriores en consecuencia) que diga lo siguiente:

2. A estos efectos, en el Registro de la Propiedad se hará constar, por nota marginal, la adscripción de la finca a la correspondiente entidad de gestión y modernización.

Motivación:

El artículo 5 dice que la entidad de gestión estará integrada por los propietarios de las parcelas situadas en el área delimitada. ¿Cómo se va a acreditar esta condición? La titularidad dominical se acredita mediante certificación registral, así resulta del art 38 de la Ley Hipotecaria. Sólo el titular registral tiene el poder de disposición.

Por otra parte, la delimitación del área ha de realizarse a través de la georreferenciación del área en el Registro de la Propiedad a la luz de la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario; y, en esta línea, el artículo 89 de la Ley valenciana de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) exige que la totalidad de la superficie reparcelable sea objeto de identificación registral. ¿Cómo se va a poder convocar a la asamblea a todos los propietarios, si se desconoce cuáles tienen sus parcelas incluidas en el área?

Ha de tenerse en cuenta que la integración obligatoria, en esa entidad de gestión, del propietario de una parcela situada en un área industrial delimitada, se determina precisamente por su condición de propietario de esa parcela o finca registral.

En este sentido, todas aquellas limitaciones o circunstancias que incidan en el alcance del derecho de propiedad deben reflejarse en el el folio de la finca correspondiente en el Registro de la Propiedad, institución encargada precisamente de esta función, a través de la inscripción y publicidad del derecho inscrito.

La delimitación y publicidad de este derecho de la manera más ajustada a la realidad, con la mayor transparencia en las condiciones o limitaciones que le afectan, favorece especialmente la seguridad jurídica, facilitando el tráfico inmobiliario y el crédito territorial, lo que es fundamental para fomentar y favorecer la inversión en estas áreas industriales.

El comprador de un inmueble situado en estas áreas, o el acreedor que va a financiar una inversión en base a la garantía territorial que se le ofrece, deben saber cuáles son las circunstancias que definen o limitan el derecho de propiedad sobre la finca, cuales son las obligaciones que la titularidad de la finca conlleva.

La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU) admite este asiento registral en sus artículos 65 y 67 cuando contempla como inscribible: *Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.*

En los mismos términos el RD 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone en su artículo 1.8 que será inscribible: *Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.*

Según el artículo 74 de esta misma norma: *Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.*

B) En relación con lo previsto por el artículo 7:

1. *La solicitud de constitución de la entidad deberá ser presentada ante el ayuntamiento por una comisión promotora acreditando que representan al menos al veinte por ciento de los propietarios definidos en el artículo 5.1.*

Se propone un apartado e) añadido al 2, relativo a los documentos que integrarán esa solicitud, para decir lo siguiente:

e) **certificación registral de dominio y cargas de las fincas incluidas en el área geográfica que abarcará la entidad.**

Igualmente se podría introducir un último apartado 5 en los siguientes términos:

5. La expedición de la certificación registral a que se refiere el apartado 2, solicitada por la comisión promotora, se reflejará mediante nota al margen de las fincas a que se refiere. Esta nota se podrá cancelar, en su caso, presentando el certificado que acredite el desistimiento de la comisión contemplando en el artículo 7.4 o la desestimación por silencio administrativo prevista en el artículo 12.2.

Motivación:

En cuanto al procedimiento de constitución de la entidad, teniendo en cuenta que se pretende la vinculación de todos los propietarios (y titulares de derechos reales) de parcelas o fincas situadas en una zona determinada del territorio, sería conveniente que se hiciera constar desde el principio, en el Registro de la Propiedad, el inicio de este procedimiento, mediante la petición de una certificación registral relativa a las fincas afectadas, presentada en unión de la delimitación geográfica del área de que se trata, y ello al efecto de la presentación de la solicitud a que se refiere el precepto ante el Ayuntamiento.

Además, como se ha dicho anteriormente, no cabe olvidar que la certificación registral es el documento que acredita la propiedad de los miembros de la comisión promotora y su proporción del veinte por ciento de los incluidos en el área. El documento público que se pueda presentar a este efecto no es suficientemente acreditativo al efecto, pues la situación registral, protegida por los efectos de la inscripción con arreglo a lo previsto en la Ley Hipotecaria, puede ser distinta.

Tratándose de un procedimiento análogo en este sentido al de la reparcelación horizontal del artículo 95 LOTUP, sería conveniente la toma de razón en el Registro de la Propiedad de esta

solicitud, lo que podría hacerse a través de esa petición de certificación registral (de las fincas incluidas en el área cuya delimitación geográfica se aporte), cuya expedición, al modo de la reparcelación o de la expropiación, se haría constar mediante nota al margen de dichas fincas registrales.

De esta forma los posibles adquirentes de derechos sobre las fincas quedarían debidamente advertidos de la situación de las mismas.

En relación con la analogía señalada, teniendo en cuenta especialmente la existencia de unos Estatutos regulados por el artículo 8 y unas obligaciones por razón de la propiedad del elemento privativo, tanto en relación con el uso del propio inmueble como de instalaciones del Área Industrial como para contribuir a determinados gastos conforme a unos coeficientes de participación en el artículo 15, podemos observar que **la situación buscada con esta figura resulta similar a la del complejo inmobiliario** contemplado por el artículo 26 LSRU, cuando dice que:

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

Esta figura se regula por el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal:

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales. b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. 2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación. b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios -lo que sería interesante para los casos en que ya existen constituidas propiedades horizontales lumpadas en alguna de las fincas incluidas en el aire de que se trata-. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

A este respecto, puede observarse cómo el artículo 92 LOTUP, aplicable a la constitución forzosa de un complejo inmobiliario por remisión del artículo 95, señala, como una de las reglas a la que debe ajustarse el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, - y el resultado que ahora se pretende así como el procedimiento al efecto, funcionarían en el mismo sentido - la de la acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

Por su parte, la LSRU dispone en su artículo 68 para los expedientes de distribución de beneficios y cargas, que: 1. *La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.* 2. *La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.*

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 9 del citado RD 1093/1997.

La vigencia de esta nota se entendería en principio indefinida al amparo de lo previsto por los artículos 67 LSRU y 73 RD 1093/1997, si bien se podría prever la cancelación, como se ha sugerido, mediante la constatación del desistimiento o la denegación de la autorización expresa o tácita por la Administración competente.

C) En el artículo 8. *Estatutos*, se observa cómo éstos incluyen derechos y obligaciones de los propietarios integrantes:

Lo que abona, según lo dicho, la necesidad de que la referencia a la existencia de estos Estatutos y en especial a la cuota de participación en los gastos conste en el Registro de la Propiedad (al modo en que la Ley de Propiedad Horizontal lo dispone para la figura del Complejo Inmobiliario).

Se propone:

A tal efecto servirá la nota marginal contemplada en el apartado 4 del artículo 13, según se indica a continuación.

D) Artículo 13. *Publicidad y Registro:*

Este artículo hace referencia a la obligación de comunicar al Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales creado al efecto, el acuerdo municipal de autorización, así como el convenio de colaboración firmado y los estatutos aprobados, serán notificados a todos los propietarios que conforman la entidad.

Se propone un último apartado que diga lo siguiente:

4. *La entidad de gestión constituida, remitirá los documentos a que se refiere el apartado 1º al Registro de la Propiedad, donde se practicará nota al margen de las fincas cuya titularidad determina la adscripción obligatoria a la Entidad, haciendo constar el acuerdo municipal de autorización.*

Motivación:

Esta publicidad es de gran relevancia, ya que permite dar a conocer la situación en la que encuentra la finca en relación con las obligaciones que la Ley impone a los propietarios. En particular, el artículo 14 prevé la contribución al presupuesto anual de la entidad así como a la dotación del fondo de reserva en proporción a su coeficiente de participación.

El artículo 13, debiera incluir, pues, la comunicación al Registro de la Propiedad para que haga constar por nota marginal que dichas fincas están incorporadas a dicha entidad. En dicha nota se haría constar:

- El acuerdo en virtud del cual se adquiere la personalidad jurídica
- La categoría del área industrial (artículo 29)

- La cuota que le corresponde a la finca de que se trate
- La fecha del convenio

Esta nota evitará que algún comprador del suelo industrial alegue desconocimiento de las obligaciones que comporta su titularidad en relación al área industrial. De este modo se le proporciona una información, aunque incompleta, al menos indicaría de que su finca está sujeta a una serie de limitaciones.

En otro orden de cosas, la constancia de la categoría del área industrial puede suponer también, para el propietario del bien afectado, un valor añadido a su propiedad.

La nota en cuestión tendría una virtualidad similar a la prevista en las siguientes normas:

- En el artículo 34.3 de la Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados que dice:

3. La declaración de un suelo como contaminado obligará a realizar las actuaciones necesarias para proceder a su limpieza y recuperación, en la forma y plazos en que determinen las respectivas Comunidades Autónomas y será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, a iniciativa de la respectiva Comunidad Autónoma en los términos que reglamentariamente determine el Gobierno. Esta nota marginal se cancelará cuando la Comunidad Autónoma correspondiente declare que el suelo ha dejado de tener tal consideración.

4. La declaración de un suelo como contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de limpieza y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que éstas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado.

-También se puede citar en este sentido la nota prevista en la LSRU, Disposición adicional sexta, relativa a los "Suelos forestales incendiados":

Estos terrenos se mantendrán en la situación de suelo rural y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas. La Administración forestal debe comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, mediante certificación (que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada) y la constancia de la misma se hará mediante nota marginal con una duración hasta el vencimiento del plazo indicado.

- En la ley valenciana de vías pecuarias, cuyo artículo 14.4 dispone:

4. Iniciado el procedimiento de deslinde se recabará del registrador de la propiedad competente la emisión de certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas, así como la extensión de nota al margen de la última inscripción de dominio de aquéllas. Esta nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años sucesivamente por la administración actuante. Junto con la relación inicial de fincas afectadas se acompañará la delimitación cartográfica provisional de la vía pecuaria a fin de que el registrador pueda informar a dicha administración de la posible existencia de fincas no incluidas en la relación.

- En la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano en su artículo 29.4:

4. Cuando se trate de Monumentos, Jardines Históricos y Espacios Etnológicos, la Consellería competente en materia de cultura instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración de interés cultural en el Registro de la Propiedad. En el caso de Conjuntos Históricos se hará la inscripción respecto de los inmuebles comprendidos en el Conjunto que se declaren por sí mismos Bien de Interés Cultural.

-En el Decreto 39/2015 del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios, cuando su artículo 13.3 dispone:

Los registradores de la propiedad, al practicar la inscripción de los contratos a los que se refiere el párrafo anterior, harán constar por nota al margen si ha quedado acreditada la existencia del certificado de eficiencia energética debidamente inscrito, debiendo comunicar por medios electrónicos, en su caso, al órgano competente la falta de cumplimiento de dicho requisito. La nota marginal practicada en relación con la certificación de eficiencia energética deberá reflejar la aportación o falta de aportación de la certificación de eficiencia energética y, en caso de aportarse, el nivel de calificación, la fecha del certificado y su número de registro.

Trimestralmente se remitirá, al órgano competente en materia de certificación de eficiencia energética, certificación acerca del cumplimiento o no de la aportación de la documentación exigible en materia de certificación de eficiencia energética.

-En la LOTUP, en el artículo 169, que dispone:

d) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la agrupación. Los terrenos incorporados a la agrupación de interés urbanístico quedarán vinculados realmente a los fines de ésta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.

-Con carácter general, dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que: *Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.*

En todos estos casos:

-Por un lado, se advierte al adquirente, de la existencia de una serie de limitaciones de dominio o compromisos derivados del estatuto jurídico del dominio.

-Por otro lado, el registrador se constituye en garante de que el transmitente facilite a la Administración los derechos de tanteo y retracto o que le advierta del posible incumplimiento de una obligación.

E) El artículo 15.6 deja en manos del propietario la comunicación del cambio de titular del inmueble, cuando habla de:

Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la entidad, por cualquier medio fehaciente que permita tener constancia de su recepción, los cambios de titularidad y ocupante de los inmuebles. El propietario que incumpliere esta obligación responderá junto con el nuevo titular, de las deudas contraídas con la entidad con posterioridad a la transmisión, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Se propone añadir un segundo párrafo a este apartado que diga:

A estos efectos, el registrador de la propiedad que inscriba la transmisión de una finca que conste comprendida en un Área Industrial delimitada, pondrá en conocimiento de la Entidad correspondiente, preferentemente por medios telemáticos, la fecha de dicha transmisión y la identidad del adquirente.

Motivación:

El cumplimiento de esta obligación se vería reforzado si el registrador al inscribir la transmisión lo comunicara, como se hace con el catastro o con el certificado de eficiencia energética, entre otros supuestos. Telemáticamente generaríamos una comunicación a la gerencia. Podríamos hacerlo si consta la pertenencia de la finca a esa entidad.

Mal puede responder el nuevo propietario, si alega buena fe. Igual que en la propiedad horizontal el que adquiere sabe que responde de los gastos en proporción a la cuota que consta en el registro de la propiedad y no puede alegar buena fe pues debe ejercitar su diligencia para conocer si queda pendiente alguna deuda, esa nota marginal le advertiría de la existencia de una cuota y unos gastos, y podría dirigirse a la entidad a conocer la deuda pendiente.

2) PUBLICIDAD DE LA AFECCIÓN DE LAS FINCAS ADSCRITAS

Como resulta del artículo 14, los costes de las Entidades serán satisfechos por los titulares de las fincas en proporción a sus respectivos derechos.

Como medio de garantizar este cobro, dispone el artículo 16.3 que:

Los propietarios que al momento de la transmisión de su inmueble fueran deudores de la entidad de gestión y modernización por cualquier causa, responderán de la deuda junto con el nuevo titular del inmueble, y podrá dirigirse contra cualquiera de ellos la reclamación inicial y la vía de apremio, sin perjuicio de que estos puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento.

Se propone añadir a esta disposición, como segundo párrafo, el siguiente:

En toda transmisión de finca adscrita a una Entidad de Gestión y Modernización, se expresará, si el transmitente se halla o no al corriente de sus obligaciones, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de las respectivas transmisiones.

Por otra parte, para vincular a estos nuevos titulares del inmueble resultará fundamental la nota al margen a que se ha hecho referencia, que publica la cuota que a la finca corresponde en la determinación de su participación en los gastos que señala el artículo 14 en sus apartados 3 y 4.

El art 16.3 hace responsable al nuevo propietario de las cuotas, pero éste podrá alegar desconocimiento, si nada consta registralmente. Si consta registralmente, sin embargo, ya no podrá alegar la buena fe.

En este sentido, puede observarse cómo artículo 142.4.e) LOTUP prevé la constancia por nota marginal de la afección del bien al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la reparcelación.

3) PUBLICIDAD REGISTRAL DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

Todo el Título II se dedica a la Clasificación de Áreas Industriales y, dentro del mismo, el artículo 34 establece que la *Conselleria competente en materia de industria elaborará un Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, que deberá incluir al menos la clasificación de todo el suelo industrial conforme a las categorías reguladas en esta ley, así como el suelo programado para uso industrial en el planeamiento urbanístico.*

Se propone al respecto:

Esta previsión podría completarse con una disposición que dijera

La Consellería competente pondrá a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web al Mapa de Áreas Industriales, debidamente georreferenciado y metadotado, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

De esta manera, los datos relacionados con las limitaciones al dominio y las obligaciones de los propietarios podrían ser adecuadamente contrastados con las fincas registrales en la aplicación del sistema informático registral al que hace referencia la Ley Hipotecaria, dando así cumplimiento a lo establecido en la disposición adicional quinta de la Ley 13/2015.

Una cuestión que la ley no contempla pero que podría generar algún problema de gestión es la del área industrial delimitada que se extiende sobre terreno perteneciente a más de un municipio.

Esta cuestión ha sido tratada por la práctica y la legislación hipotecaria desde el punto de vista de la finca registral que se extiende sobre dos municipios, de modo que el registro de la propiedad a cuya demarcación correspondiera el municipio en el que se asienta la parte de la finca más extensa será el competente para hacer constar la vida jurídica del inmueble. Es el caso en la Comunidad Valenciana del Centro Comercial Bonaire: Este centro comercial se asienta sobre dos municipios pertenecientes a diferentes demarcaciones registrales, no obstante sólo opera a través del Registro de la Propiedad de Aldaia.

Así, en los expedientes sobre doble inmatriculación o sobre liberación de cargas introducidos en los artículos 209 y 210 de la Ley Hipotecaria tras la reforma por Ley 13/2015, se acoge el criterio según el cual, si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca. En estos momentos, está pendiente de aprobarse en el Consejo de Ministros, y quizá ya se haya aprobado al leer este informe, una reforma del art 2º del Reglamento Hipotecario, para esta regla tenga un carácter general, con acomodo reglamentario. Así se dice que "si alguna finca radicase en un territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca"

Esta norma, aplicada al objeto que regula el Anteproyecto de Ley de la Generalitat de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, podría suponer que, en aquel caso en que el área industrial delimitada se asentara sobre terreno de dos municipios, los propietarios de todas las fincas incluidas en ella se integrarían en la Entidad de gestión y modernización autorizada por el municipio en el que se encuentre la mayor extensión del área industrial delimitada y así se haría constar mediante nota marginal en la correspondiente finca registral. Al constar, en dicha nota marginal, la Entidad en la que se integra aquél que en cada momento sea propietario de la finca registral, se evitará cualquier tipo de malentendidos entre la Entidad, el municipio y el propietario. Este medio de publicidad permitiría conocer a cualquier interesado a qué Entidad de Gestión ha de dirigirse.

Otra cuestión sería el pago del IBI u otros tributos o tasas municipales, que seguiría correspondiendo al municipio o municipios sobre los que se asienta la finca, a su vez en la debida proporción si una sola finca se extendiera sobre dos municipios. No obstante la gestión derivada de su pertenencia a determinada área industrial, estaría encomendada a la Entidad autorizada por el Ayuntamiento a cuyo territorio correspondiera la mayor extensión de dicha área.

En definitiva y en palabras de la exposición de motivos de la Ley 13/2015, que ha modificado y actualizado recientemente la Ley Hipotecaria, la fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de

todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

La intervención del Registro de la Propiedad en los momentos señalados puede evitar huecos que serían posiblemente generadores de conflictos judiciales, con las dilaciones e inseguridad jurídica que eso conlleva. Esta participación que se propone facilitaría el éxito de la norma al favorecer su conocimiento y cumplimiento, de tal modo que pueda aplicarse eficientemente, en un marco de paz social, logrando el objetivo perseguido y sirviendo de modelo en el resto Comunidades Autónomas.



Seguir

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'HISENDA I MODEL ECONÒMIC
REGISTRE GENERAL

Data 28 ABR. 2017 Econ.
DGIEN
ENTRADA N.º
HORA 8728

28 ABR. 2017
ENTRADA |
SALIDA | 26



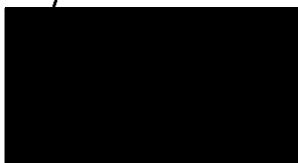
Valencia, a 28 de abril de 2017

D. Diego Maciá,
Director General de Industria y Energía
CONSELLERIA DE ECONOMÍA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO
C/ Castán Tobeñas, 77. Ciudad Adva. 9 de octubre -TORRE 2
46015 Valencia

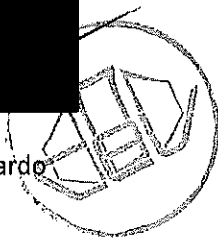
Estimado Director General:

Adjunto remito las observaciones de la Confederación Empresarial Valenciana (CEV), al *Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana*, para vuestra consideración.

Reciba un cordial saludo,



Inmaculada García Pardo
Directora-Gerente





ANTEPROYECTO DE LEY DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Comentarios de la Confederación Empresarial Valenciana

28 de abril de 2017

La CEV considera un factor estratégico de desarrollo económico de la Comunidad Valenciana promover la implantación y atracción de inversiones productivas mediante el impulso en la gestión y modernización de las áreas industriales.

En este sentido, la CEV entiende que el Anteproyecto de Ley de Gestión y Modernización de Áreas Industriales es el instrumento normativo que puede contribuir a este objetivo. No obstante, la CEV quiere trasladar las siguientes consideraciones y comentarios que tienen como finalidad contribuir al objeto de la Ley.

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Título primero. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales

El Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana regula, en su título primero, las denominadas "*Entidades de Gestión y Modernización de las Áreas Industriales*" como agrupaciones de base privada, y naturaleza administrativa integradas de forma universal, obligatoria y automática por todos los propietarios de las parcelas situadas en cada una de estas áreas industriales correspondientes, siendo dicha integración de carácter desde el momento de su autorización por el Ayuntamiento.

De esta manera, la futura Ley establece un régimen de adscripción a dichos entes, que más allá de ser de carácter obligatorio, operará de forma automática, lo que sin duda resulta a todas luces contrario al derecho de libre asociación reconocido por nuestro ordenamiento jurídico.

Concretamente en relación con la vertiente negativa del derecho fundamental de asociación consagrada por el Tribunal Constitucional, cual es, la libertad de no asociarse, sobre la que establece que la adscripción forzosa a las mismas, sólo estará justificada cuando los fines públicos encomendados a la corporación tengan, directa o indirectamente, relevancia constitucional. Tal relevancia solo ha sido apreciada por el TC en casos muy determinados.

Para ello, la Sentencia de 20 de junio de 1994 dicho Tribunal, referida a las Cámaras de Comercio¹, establece dos criterios mínimos y fundamentales para que una asociación de creación legal,

¹ Existen dos Sentencias en el mismo sentido de 24 de mayo de 1985, en relación a los clubs y federaciones deportivas y de 7 de febrero de 1984, sobre organizaciones profesionales, donde tampoco se acreditan los fines públicos atribuidos.



carácter público y adscripción obligatoria, pueda superar un adecuado control de constitucionalidad:

1. La creación de tales entes no puede significar una indebida concurrencia y competencia desleal con asociaciones fundadas en el principio de autonomía de la voluntad, ni menos impedir la creación o el funcionamiento de este tipo de asociaciones.

Parte para ello del principio general de libertad que inspira el ordenamiento constitucional consistente en que la creación de entes de tipo corporativo no ha de suponer una indebida restricción del ámbito de las libertades de asociación y del juego del pluralismo social que sustraiga del mismo amplios sectores de la vida social. Es éste un límite que cabe calificar como externo.

2. La adscripción obligatoria a estas corporaciones públicas, en cuanto tratamiento excepcional, debe encontrar suficiente justificación, bien en disposiciones constitucionales, bien, a falta de ellas, en las características de los fines de interés público.

En este aspecto llega a la conclusión de que "cualquiera de las funciones enumeradas puede encomendarse a asociaciones de tipo privado, incluso realizarse directamente por la propia Administración sin necesidad de obligar a comerciales e industriales a pertenecer obligatoriamente a una corporación de derecho público y a sostenerla con sus aportaciones".

Aplicado al caso concreto que nos ocupa, es evidente que no existe una disposición constitucional que ampare su creación y el interés público que se pretende justificar puede ser desarrollado por asociaciones de tipo privado o comunidades de propietarios que actualmente tienen dicha representatividad.

En consecuencia, tal limitación de la libertad del individuo afectado consistente en su integración forzosa en una agrupación de base "asociativa", en términos amplios, sólo será admisible cuando venga determinada tanto por la relevancia del fin público que se persigue como por la imposibilidad, o al menos dificultad, de obtener tal fin sin recurrir a la adscripción forzada a un ente corporativo.

En este sentido resulta de vital importancia las funciones establecidas en el artículo 6 bajo las que se pretende justificar el interés público de la creación de este Ente de gestión y modernización de áreas industriales. Estas funciones deben circunscribirse única y exclusivamente a la dotación, mantenimiento y conservación de infraestructuras, instalaciones y servicios comunes del área Industrial.

Seguimiento y Promoción de Áreas Industriales

Para la CEV, la atracción de inversiones y el crecimiento empresarial en nuestra comunidad requiere la existencia de áreas industriales con infraestructuras y servicios avanzados para desarrollar su actividad con los actuales parámetros de sostenibilidad y respeto al medio ambiente. En este sentido, el Anteproyecto de Ley se configura como un instrumento decisivo para la regeneración, promoción y modernización de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana.



No obstante, para cumplir el objeto de la Ley, la CEV cree conveniente introducir un elemento de control que lleve a cabo un seguimiento de la evolución y promoción de Áreas Industriales en la Comunidad Valenciana.

Por otra parte, el Observatorio de la Industria y de los Sectores Económicos Valencianos, creado por el Decreto 59/2006, de 5 de mayo, es el órgano de carácter consultivo, de participación y propuesta en cuanto a las medidas y políticas que desarrolla o pueda desarrollar la Generalitat en los sectores económicos e industriales de la Comunitat Valenciana y, es al que le corresponde esta función.

Por este motivo la CEV considera necesario que la Ley incorpore entre las funciones del citado observatorio, el seguimiento de la evolución y promoción de Áreas Industriales en la Comunidad Valenciana.

Asentamiento industrial aislado

La CEV considera necesario incluir una disposición transitoria que prevea un plazo máximo para que los asentamientos industriales aislados cumplan con los requisitos y servicios básicos que establezca la normativa urbanística y local aplicable para el uso industrial en un período transitorio y, se categoricen como áreas industriales básicas.

Registro de la Propiedad

Correspondiendo al Registro de la Propiedad el papel de dotar de seguridad, y sobre todo de publicidad, a las relaciones jurídicas que se constituyen y surgen sobre los bienes inmuebles, favoreciendo de este modo el tráfico jurídico inmobiliario y la inversión, así como la eficacia de la normativa sobre ordenación del territorio; debería incorporarse al folio registral toda aquella información que afecte al derecho de propiedad inscrito, abarcando todo el conjunto de circunstancias, cargas, derechos y limitaciones administrativas que las leyes imponen a la propiedad inmobiliaria para cumplir su función social:

- En lo relativo a la delimitación geográfica del área industrial.
- En lo relativo a la adscripción, a una Entidad de Gestión y Modernización, de la propiedad de las fincas registrales afectadas por estar incluidas en determinada área geográfica, adscripción que determina una afección de la propiedad al cumplimiento de una serie de obligaciones, incluyendo una cuota de participación en gastos.
- En el momento de la transmisión de la propiedad de esas fincas registrales, constatando la existencia o no de cuotas pendientes y comunicando a la Entidad correspondiente la circunstancia del cambio de propietario.

En concreto, y en relación con el Anteproyecto de Ley que analizamos, la publicidad registral debe estar presente en los artículos 5, 7, 8, 13, 15.6, 16 y Título Segundo, Clasificación de Áreas Industriales.



Áreas y zonas industriales de carácter supramunicipales

La Ley debiera prever la posibilidad de que un área industrial esté ubicada en varios municipios, esto exigirá la firma de varios convenios y su consideración en la aprobación de la Entidad de Gestión y Modernización.

Disposición adicional propuesta

La CEV considera que la ley debe incorporar una disposición adicional para que se aplique subsidiariamente la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en aquellos supuestos no previstos por el Anteproyecto de Ley.

CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS AL ARTICULADO

Artículo 6. Funciones

En coherencia con las consideraciones efectuadas al título primero, la CEV considera que el interés público de las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales solo se justifica si las funciones deben circunscribirse única y exclusivamente a la dotación, mantenimiento y conservación de infraestructuras, instalaciones y servicios comunes del área Industrial.

En este sentido propone la siguiente redacción para el artículo 6:

“Las Entidades constituidas al amparo de esta ley tendrán exclusivamente las siguientes funciones y siempre circunscritas al ámbito del área industrial:

- a) *Colaborar con el ayuntamiento para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos.*
- b) *Asumir, si lo acuerdan las personas propietarias y se le atribuye por el ayuntamiento, la gestión de los servicios municipales, conforme a la legislación aplicable.*
- c) *Impulsar la puesta en marcha de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen el área industrial. Las dotaciones o servicios complementarios que asuma poner en marcha la Entidad de Gestión y Modernización con sus propios recursos, deberán en todo caso ser adicionales de los prestados por el ayuntamiento, y por tanto concurrentes con estos, pero en ningún caso sustitutivos.*
- d) *Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización y por el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas propietarias y ocupantes de los bienes inmuebles al respecto.*
- e) *Representar y defender los intereses comunes de las personas propietarias respecto de las funciones indicadas en este artículo, ante cualquier organismo o autoridad pública, así*



como ante los juzgados y tribunales de cualquier jurisdicción y mediante los acuerdos estatutariamente válidos.

- f) *Trasladar al Ayuntamiento las propuestas o quejas de las personas propietarias en aras a un mejor funcionamiento de los servicios e infraestructuras del área industrial.*
- g) *Recopilar y facilitar a la administración local y autonómica la información que le soliciten en relación al área industrial, así como informar periódicamente al ayuntamiento, en su caso, de las posibles deficiencias observadas en los servicios municipales.*
- h) *Facilitar periódicamente al ayuntamiento y a la conselleria competente en materia de industria, información completa sobre la disponibilidad de suelo, las fórmulas de acceso a su uso o propiedad, así como el estado de los servicios y dotaciones disponibles en el área gestionada, en especial de los que han determinado su clasificación en alguna de las categorías de esta ley.*
- i) *Formular, y en su caso aprobar, previa concertación con el municipio y las empresas, los planes de movilidad en relación con los desplazamientos de los trabajadores, visitantes y usuarios, y del tráfico de mercancías y comercial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunidad Valenciana.*
- j) *Colaborar con todas las administraciones públicas en cuanto al ejercicio de sus funciones o potestades públicas que afecten al área industrial, en especial en las actuaciones de promoción exterior y en la atracción de inversiones nacionales o extranjeras.*

Artículo 7. Legitimización y contenido de la solicitud de constitución

El apartado 1 del artículo 7 establece que la comisión promotora deberá representar al menos al veinte por ciento de los propietarios para solicitar su constitución como Entidad de gestión y modernización de áreas industriales.

Teniendo en cuenta el alcance y la importancia de las funciones de la Entidad de gestión y modernización de áreas industriales, y sobre todo las obligaciones derivadas de su constitución (cuota obligatoria), la CEV considera necesario que la comisión promotora represente al menos un tercio de propietarios y de superficie.

El apartado 4 establece un plazo de 10 días para la subsanación de defectos en la solicitud. La CEV entiende que es un plazo insuficiente y solicita 20 días hábiles.

Artículo 9. Negociación del convenio

El convenio de colaboración entre la Entidad de gestión y modernización de áreas industriales y el ayuntamiento regula los compromisos que adquieren ambas partes y en cierta forma justifica la existencia de la Entidad.

El contenido del convenio es un elemento importante para definir la utilidad pública de la entidad, y por tanto la adscripción obligatoria de los propietarios. Por coherencia con la consideración al título primero, la CEV cree conveniente que la ley regule el contenido mínimo de estos convenios.



Artículo 10. Aprobación provisional

Con el fin de ajustar los plazos de solicitud, la CEV propone que en el artículo 10 se limite el tiempo del trámite de aprobación provisional al comprendido entre: *el siguiente pleno a la llegada de acuerdo y como máximo un mes después del acuerdo.*

Artículo 11. Asamblea de ratificación.

- Apartado 2. Teniendo en cuenta el alcance y la importancia de las funciones de la Entidad de gestión y modernización de áreas industriales, y sobre todo las obligaciones derivadas de su constitución (cuota obligatoria), la CEV considera necesario que, junto con la citación a todos los propietarios, se incluya el proyecto de convenio, el proyecto de estatutos y el plan inicial de actuación.
- Apartado 3. La CEV considera conveniente que la información indicada debe publicarse en primera instancia en el portal web del ayuntamiento correspondiente y, en segunda instancia en el de la Entidad si lo hubiere.
- Apartado 5. La CEV propone que en la asamblea de ratificación, además de aprobarse los estatutos y nombrarse los órganos de gestión, se apruebe la *constitución* de la entidad.
- Apartado 5. Con el fin de clarificar el texto la CEV propone que los cargos que deben designarse en la asamblea de ratificación deben referirse a los designados en el artículo 17.

Artículo 12. Autorización de la constitución y firma del convenio

- Apartado 2. La CEV considera que el plazo máximo para resolver y notificar la autorización de la constitución debe ser de seis meses desde el día siguiente a la presentación de la solicitud conforme el genérico establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Apartado 3. La CEV considera que la firma del convenio de colaboración entre el ayuntamiento y la entidad constituida deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde el acuerdo municipal (igual al establecido para la contratación acordada en plenos municipales).
- Propuesta de nuevo apartado 4. Durante 1 año desde la asamblea de ratificación, las parcelas pueden cambiar de propietario y los nuevos deben ser informados de la subrogación. La CEV considera conveniente que el texto de la Ley prevea este tipo de situaciones.

Artículo 13. Publicidad y registro

- Apartado 2. Debe clarificarse el responsable de la obligación de informar al Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales. La CEV considera que debe ser la Entidad de gestión la responsable de esta obligación y que esta obligación debe constar en los estatutos de la misma.



- Propuesta de añadir punto 4. La CEV considera conveniente incluir la obligación por parte de la Entidad de gestión de comunicar su constitución al Registro de la Propiedad para que se haga constar una nota al margen de las fincas cuya propiedad queda adscrita a ésta, que incluya la referencia a la categoría del área industrial y coeficiente de participación.
- Propuesta de nuevo apartado 5. Durante 1 año desde la asamblea de ratificación, las parcelas pueden cambiar de propietario y los nuevos deben ser informados de la subrogación. La CEV considera conveniente que el texto de la Ley prevea este tipo de situaciones.

Artículo 15. Obligaciones de los propietarios

- Apartado 4. Con objeto de flexibilizar o no condicionar el funcionamiento y la ejecución de funciones por parte de la entidad, la CEV propone suprimir los límites a la dotación del fondo de reserva.
- Apartados 5 y 6. Véase los comentarios al artículo 17.

Artículo 17. Órganos de la Entidad

En el artículo 17 se establece los órganos de gobierno y administración que como mínimo contendrá la Entidad de gestión y modernización de áreas industriales. La CEV cree conveniente separar los órganos de gobierno (Asamblea, Junta Directiva y Presidente), de los órganos de gestión (secretaría-gerencia).

Por otra parte, a lo largo del articulado del Anteproyecto se mencionan las funciones de secretario de la junta directiva (artículo 15.5 y 15.6), lo que podría interpretarse como un órgano adicional a los establecidos en este artículo. Habitualmente en el ámbito de las asociaciones y entidades que agrupan intereses en torno a una Junta Directiva, es la figura del secretario sobre las que se establecen y atribuyen funciones estatutariamente (voz o voto, actas, etc.). La decisión de disponer además de un director o gerente, normalmente queda sometido a posteriores acuerdos asamblearios. La CEV propone que el texto utilice la figura del secretario, o en su defecto unifique ambas figuras bajo el término de secretario-gerente.

Artículo 19. Funciones de la Asamblea General

- Apartado c). Véase los comentarios al artículo 17.
- Apartado i). Con objeto de concretar las funciones de la Asamblea general propone la siguiente modificación del apartado i) *Abordar* los demás asuntos de interés general para la entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 20. Petición de servicios extraordinarios

La CEV considera que la redacción del artículo 20 resulta confusa y que debe clarificarse.



Artículo 21. Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la Asamblea General

- Apartado 2. Con objeto de establecer un criterio objetivo y estable a los acuerdos de la Asamblea General, la CEV propone que la mayoría simple se determine con los coeficientes de participación en base a los metros cuadrados y no al valor catastral del suelo.
- Apartado 3. Con el fin de facilitar administrativamente las funciones de la Entidad, la CEV propone que el libro de actas de los acuerdos tomados por la Asamblea general pueda ser diligenciado por el Registro de la Propiedad.

Artículo 23. Elección de la Junta Directiva.

En el apartado 1 se establece el procedimiento para la elección de la Junta Directiva a través del voto favorable de al menos el cincuenta y uno por ciento de todos los propietarios de la entidad, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de participación.

La CEV cree conveniente que el texto especifique que sea *“voto favorable de entre los presentes o representados en la Asamblea de al menos el cincuenta y uno por ciento”*

Artículo 24. Funciones y régimen de funcionamiento de la Junta Directiva

- Apartado 1.f). Véase los comentarios al artículo 17.
- Apartado 4. Con el fin de facilitar administrativamente las funciones de la Entidad, la CEV propone que el libro de actas de los acuerdos tomados por la Junta Directiva pueda ser diligenciado por el Registro de la Propiedad.

Artículo 25. El Presidente de la entidad

Por coherencia con la estructura de gobierno de la Entidad de gestión, el proceso de designación de sus órganos debe ser el siguiente: los miembros de la Junta Directiva se eligen primero a partir de los vocales de la Junta Directiva y el Presidente y Vicepresidentes a partir de los miembros de la Junta Directiva. La CEV entiende que la redacción del artículo 25 debe clarificarse en este sentido.

Artículo 26. La gerencia, secretaría o dirección

- Véase los comentarios al artículo 17.
- Apartado 2. Por coherencia con el artículo 15, entre las funciones de este órgano debe incorporarse la de levantar actas de las reuniones y el libro de actas de la Junta Directiva.

Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización

Apartado 2. Véase los comentarios al artículo 21



Artículo 31. Área industrial consolidada

El artículo 31 establece los requisitos que debe cumplir un área industrial para ser considerada como consolidada.

- Por su repercusión sobre la actividad industrial allí instalada y su importancia en materia de prevención de accidentes y de impacto al medio ambiente, la CEV propone que los requisitos 1, 2, 3 y 5, deben ser de obligado cumplimiento.
- Se propone la siguiente redacción para el requisito 3: "Accesos rodados, viales y rotondas para el tráfico de camiones y transportes pesados, conforme los requisitos de las instrucciones técnicas de carreteras".
- Se propone la siguiente redacción para el punto 5: "Disponibilidad de suministro eléctrico en baja, media y alta tensión, requerida de acuerdo al uso y actividad económica existente en el área industrial".
- Con el fin de clarificar el requisito 9, se propone la siguiente redacción "Emplazamiento para el depósito y recogida selectiva de residuos".
- Se propone incluir como requisitos adicionales

11. Disponer de planes de evacuación en caso de accidente (incendio, inundación, etc.)

12. Disponer de suministro de gas natural.

Con esta nueva propuesta que incluye 12 requisitos, 4 serían de obligado cumplimiento y de los restantes 8 requisitos debería cumplirse 4 para ser considerada como área industrial consolidada.

Artículo 32. Área industrial avanzada.

El artículo 32 establece los requisitos que debe cumplir un área industrial para ser considerada como avanzada.

- Con la redacción del artículo 32 no queda suficientemente claro si para ser Área industrial avanzada hay que cumplir todos los requisitos (voluntarios o no) establecidos en el artículo 31. La CEV cree conveniente que la redacción debe dejar claro que el área industrial avanzada debe cumplir todos los requisitos que se establezcan para el área industrial consolidada sean o no voluntarios.
- Se propone la siguiente redacción para el punto 16: "Guardería infantil", puesto que la conciliación laboral en las empresas es más necesaria en las primera etapas de la educación infantil.
- La CEV propone incluir como requisito adicional para la catalogación de Área industrial avanzada "18. Disponibilidad de servicio de salud o asistencia sanitaria".

Con esta nueva propuesta que incluye 18 requisitos, la CEV considera que los requisitos obligatorios debieran ser el 4 "Servicio de transporte público para acceder al área" y el 16 "Guardería infantil". De los restantes 16 requisitos debería cumplirse 8 para ser considerada como área industrial avanzada.



Artículo 33. Procedimiento para la clasificación

Con el fin de clarificar el apartado 3 se propone la siguiente redacción: "Los municipios interesados, o las entidades de gestión, según proceda, podrán solicitar la inclusión de su área industrial en una determinada categoría, aportando cuanta documentación consideren o se le pueda requerir para justificar la misma".

Artículo 34. Actualización de los servicios para su categorización

El artículo 34 establece el procedimiento para modificar los requisitos o criterios para la clasificación de un área industrial como básica, consolidada o avanzada. Este procedimiento se establece mediante acuerdo del Conseller competente previa audiencia a los interesados. La CEV entiende que los requisitos establecidos en el articulado de una norma con rango de Ley, deben ser modificados mediante otra norma jurídica (Ley o Decreto) con un procedimiento de aprobación que incluya un período de información pública.

Artículo 35. Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana

El artículo 35 establece que la Conselleria competente en materia de industria elaborará un Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, que deberá incluir al menos la clasificación de todo el suelo industrial conforme a las categorías reguladas en esta ley, así como el suelo programado para uso industrial en el planeamiento urbanístico.

La CEV propone que este precepto se complemente con una disposición que prevea la puesta a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web al Mapa de Áreas Industriales, debidamente georreferenciado y meta-datado, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

De esta manera, podría conocerse cuáles son las fincas registrales afectadas por encontrarse situadas en una determinada área industrial, encontrándose su propietario sujeto por ello a una serie de limitaciones y obligaciones, así como la categoría que corresponde al área en que se encuentran y que las revaloriza. La posibilidad de contrastar estas zonas con las fincas registrales en la aplicación del sistema informático registral al que hace referencia la Ley Hipotecaria, se produciría así de forma análoga a lo establecido en la disposición adicional quinta de la Ley 13/2015 para los planes de ordenación o en el artículo 53 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en relación con la información perimetral referida a espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, los montes de utilidad pública y los dominios públicos de las vías pecuarias y zonas incluidas en el Inventario Español de Zonas Húmedas.

La intervención del Registro de la Propiedad en los momentos señalados puede evitar huecos que serían posiblemente generadores de conflictos judiciales, con las dilaciones e inseguridad jurídica que eso conlleva. Esta participación que se propone facilitaría el éxito de la norma al favorecer su conocimiento y cumplimiento, de tal modo que pueda aplicarse eficientemente, en un marco de paz social, logrando el objetivo perseguido y sirviendo de modelo en el resto Comunidades Autónomas.



Artículo 36. Enclaves tecnológicos

- La CEV propone la modificación del título del artículo en “*Artículo 36. Enclaves tecnológicos y enclaves tecnológicos urbanos*” puesto que se hace referencia a ambos conceptos.
- El apartado 2 define los enclaves tecnológicos urbanos. La CEV entiende que debe suprimirse la palabra excepcionalmente puesto que las condiciones para considerarse como “enclave tecnológico urbano” son muy singulares y pocas áreas pocos núcleos urbanos las reúnen.
- En la definición de enclave tecnológico urbano debe hacerse referencia a la existencia de actividad empresarial para justificar la singularidad del enclave por la transferencia de conocimiento. La CEV propone la siguiente redacción:

Se podrán definir como enclaves tecnológicos urbanos, con los mismos beneficios asociados a los enclaves tecnológicos y obligaciones de las administraciones implicadas, aquellas zonas dentro de los grandes núcleos urbanos con sedes universitarias, cuando por su configuración urbanística agrupada y singular, sus infraestructuras de telecomunicaciones, la presencia de actividad empresarial y la existencia de un entorno de generación y transferencia de conocimiento, se configuren como espacios adecuados para el desarrollo del enclave.

- En el apartado 3 se prevé la posibilidad de que no exista coincidencia entre el órgano gestor del enclave tecnológico y la Entidad de Gestión y Modernización. La CEV cree conveniente que el Anteproyecto de Ley debe establecer un régimen de subordinación cuando no exista coincidencia.

Artículo 37. Incentivos en los Enclaves Tecnológicos.

La CEV propone la inclusión de este artículo en el Título Tercero. Modernización y promoción exterior de las Áreas Industriales Clasificadas.

Artículo 38. Ayudas para la mejora de las áreas industriales

El Anteproyecto de Ley, en su artículo 38, prevé incentivos para la atracción, implantación y ampliación de inversiones en Áreas industriales avanzadas. No obstante, la CEV cree que estos incentivos deben complementarse con incentivos a las empresas que forman parte de las Áreas Industriales para que inviertan en infraestructuras y dotaciones con el fin de aumentar su clasificación (de básica a consolidada y de consolidada a avanzada). A modo de ejemplo: deducciones o exenciones del IBI en un número limitado de años para poder amortizar parte de la inversión acometida.

De esta forma se conseguiría incentivar la proactividad de las empresas instaladas para la modernización y mejora de las áreas industriales.

Artículo 39. Prioridad de las infraestructuras en áreas industriales clasificadas

El artículo 39 tiene como finalidad que los ayuntamientos prioricen la inversión en áreas industriales. Además de esta priorización en ordenación urbana y presupuestos, la CEV cree



conveniente que debiera habilitarse algún procedimiento para la agilización de la tramitación de las solicitudes para la ejecución e implantación de determinadas infraestructuras y actividades.

Artículo 41. Municipio Industrial Estratégico

La definición de "Municipio Industrial Estratégico" atiende exclusivamente a la consideración de los metros cuadrados clasificados como suelo industrial. La CEV entiende que en los criterios para definir o aprobar un municipio como industrial estratégico deben incluirse otras consideraciones como conexión con infraestructuras de comunicación (red ferroviaria, puertos, aeropuertos, etc.), carácter estratégico de la actividad industrial implantada o existencia de un *clúster* industrial o alta especialización sectorial, empleo generado, etc.

Disposición Adicional Segunda. Asimilación a la condición de comisión promotora

- La CEV considera que los complejos inmobiliarios y las comunidades de propietarios pueden considerarse como entidades que tienen condición suficiente para ser consideradas como promotoras. Por lo que se propone que el inicio del párrafo sea *"Las comunidades de propietarios, Complejos inmobiliarios, Entidades Urbanísticas Conservación, Agrupaciones de interés urbanístico, asociaciones empresariales, y otros órganos..."*
- Para la clasificación como área industrial consolidada o avanzada recogida en la segunda frase de la disposición, las entidades asimilables (entidades urbanísticas de conservación, agrupación de interés urbanístico, comunidades de propietarios, complejos inmobiliarios y asociaciones empresariales) existentes, deberán presentar una solicitud ante el ayuntamiento al objeto de autorizar su constitución como ente gestor y activar el procedimiento del título primero.

Disposiciones Finales

La CEV considera necesario establecer un plazo máximo de 3 meses desde la entrada en vigor para la aprobación del modelo de estatutos de las entidades de gestión.

OTRAS CONSIDERACIONES

Concepto polígono y área industrial

La CEV recomienda suprimir o reemplazar la palabra "polígono" por "área industrial" en el tercer párrafo del apartado II de la exposición de motivos y en el artículo 30.

Disposición Adicional Segunda

Errata: referencia correcta a los artículos es 31 y 32.

Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización

- Errata en apartado 2. La referencia correcta es artículo 21.

Asunto: Fwd: RV: Reenv.: Propostes de modificacions al esborrany de Llei d'Àrees Industriales per a que es traslladen a la Secretaria Autonòmica i al Director General d'Indústria.

De: Manuel Rosalen Caparros <rosalen_man@gva.es>

Fecha: 10/05/2017 11:37

Para: Maria Carmen Bayarri Gomis <bayarri_car@gva.es>

Hola Carmen, te envío en primer lugar, el correo electrónico que nos llegó desde el gabinete del Conseller, en el que en nombre de la plataforma para la reindustrialización, las alegaciones al borrador del anteproyecto. Con esto entiendo resuelto el punto 4 de tu mail anterior. Las alegaciones de coeval, ibiae y fedac llegaron vía prop de Ontinyent como ya has visto.



Manuel Rosalén Caparrós
Jefe de Servicio de Planificación y Ordenación Industrial
Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo
Ciudad Administrativa 9 d'Octubre Torre 2, Planta 4
Teléfono: 961209439
Email: rosalen_man@gva.es

----- Mensaje reenviado -----

Asunto:RV: Reenv.: Propostes de modificacions al esborrany de Llei d'Àrees Industriales per a que es traslladen a la Secretaria Autonòmica i al Director General d'Indústria.

Fecha:Wed, 1 Mar 2017 14:41:43 +0100

De:Celia Garrido Sempere <garrido_cel@gva.es>

Para:Francisco E. García Portales <garcia_frapor@gva.es>, rosalen_man@gva.es
<rosalen_man@gva.es>

Paco, Manuel, no sé si este correo os ha llegado a vosotros también. Por si acaso os lo reenvío.



Celia Garrido Sempere
Secretaria Autonòmica de Economía Sostenible, Sectores Productivos i Comercio
garrido_cel@gva.es
Ciudad Administrativa 9 d'Octubre Torre 2, planta 4ª
c/ Castán Tobefías, 77
46018 - Valencia
Tfno: 961209426

De: Secretaria Economia [mailto:secretaria_economia@gva.es]

Enviado el: miércoles, 01 de marzo de 2017 14:39

Para: Celia Garrido Sempere; Emma Cervera Villanueva

Asunto: RV: Reenv.: Propostes de modificacions al esborrany de Llei d'Àrees Industriales per a que es traslladen a la Secretaria Autonòmica i al Director General d'Indústria.

Importancia: Alta

135

Siguiendo instrucciones de Jefe de Gabinete, adjunto se remite "Ley de Áreas **con alegaciones**" para su estudio, y considerar si cabe la posibilidad, o no, de incluirlas.

Un saludo.



Secretaria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo
secretaria_economia@gva.es
Ciudad Administrativa 9 d'Octubre Torre 2, planta 8
c/ Castán Tobeñas, 77
46018 - Valencia
Tfno: 961209324 - Fax: 961209568

De: Josep Lluís Jordá Navarro [mailto:jorda_josnav@gva.es]

Enviado el: miércoles, 01 de marzo de 2017 14:21

Para: Marisa Aguilar

Asunto: Reenv.: Propostes de modificacions al esborrany de Llei d'Àrees Industriales per a que es traslladen a la Secretaria Autònoma i al Director General d'Indústria.

Importancia: Alta

Hola Marisa,

Reenvia les alegacions que són el document adjunt a Blanca i Diego
Per tal que les estudien i vegem la possibilitat o no d'incloure-les.

Com pots veure al correu original les va l'associació d'empresaris COEVAL.

Gràcies

----- Missatge original -----

De: vdonat@coeval.es

Data: 28/2/17 20:11 (GMT+01:00)

A: Josep Lluís Jordá Navarro <jorda_josnav@gva.es>

Ac: Rafael Climent González <climent_rafgon@gva.es>, Júlia Company Sanus
<company_julsan@gva.es>

Assumpte: Propostes de modificacions al esborrany de Llei d'Àrees Industriales per a que es traslladen a la Secretaria Autònoma i al Director General d'Indústria.

Bona vesprada,

Vos adjunte en nom de la Plataforma per la Reindustrialització Territorial(COEVAL-FEDAC-IBIAE)
, tal com vam quedar en la Reunió que vam tindre en Conselleria, propostes de modificacions al
esborrany de Llei d'Àrees Industriales per a que es traslladen a la Secretaria Autònoma i al Director
General d'Indústria.

Gràcies i Salutacions

136



Vicente Donat Sarrió
Secretario General
Movil: 646969041
Telf. 96 2915077
vdonat@coeval.es

En cumplimiento con lo establecido en la Ley 34/2002, de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico, le informamos y Usted manifiesta de forma expresa que desea recibir comunicaciones mediante correo electrónico de; acuerdos establecidos con terceras empresas o asociaciones, de noticias relevantes o de su interés, de eventos, así como de cualquier otro asunto que la asociación considere conveniente informarle. Así mismo, le comunicamos que si no desea recibir más información, comuníquenoslo enviándonos un e-mail a coeval@coeval.es mencionando en el asunto "BAJA", también puede comunicárnoslo a través de nuestra dirección postal, teléfono o fax

— Adjuntos: _____

(Con propuestas modificaciones de la Plataforma por la Reindustrialización Territorial COEVAL-FEDAC-IBIAE) Borrador Definitivo Ley Areas con Alegaciones.pdf 381 KB



Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana

INDICE

Exposición de motivos

TÍTULO PRELIMINAR.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Objetivos

TÍTULO PRIMERO.- ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4. Naturaleza y régimen jurídico

Artículo 5. Sujetos integrantes

Artículo 6. Funciones

Artículo 7. Legitimación y contenido de la solicitud de constitución

Artículo 8. Estatutos

Artículo 9. Negociación del convenio

Artículo 10. Aprobación provisional

Artículo 11. Asamblea de ratificación

Artículo 12. Autorización de la constitución y firma del convenio

Artículo 13. Publicidad y registro

Artículo 14. Periodo de vigencia

Artículo 15. Obligaciones de los propietarios

Artículo 16. Del cumplimiento de las obligaciones

CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Artículo 17. Órganos de la entidad

Artículo 18. La Asamblea General

Artículo 19. Funciones de la Asamblea General

Artículo 20. Petición de servicios extraordinarios

Artículo 21. Coeficientes de participación en la entidad y régimen de acuerdos de la Asamblea General

Artículo 22. Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General

Artículo 23. Elección de la Junta Directiva

Artículo 24. Funciones y régimen de funcionamiento de la Junta Directiva

Artículo 25. El Presidente de la entidad

Artículo 26. La Gerencia

Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización.

Artículo 28. Disolución

TÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

Artículo 29. Categorías de áreas industriales

Artículo 30. Área industrial básica

Artículo 31. Área industrial consolidada

Artículo 32. Área industrial avanzada

Artículo 33. Procedimiento para la clasificación

Artículo 34. Actualización de los servicios para su categorización.

Artículo 35. Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana

Artículo 36. Enclaves tecnológicos



Artículo 37. Incentivos en los enclaves tecnológicos

TÍTULO TERCERO.- MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN EXTERIOR DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES CLASIFICADAS

Artículo 38. Ayudas para la mejora de las áreas industriales

Artículo 39. Prioridad de las infraestructuras en áreas industriales clasificadas

Artículo 40. Incentivos para la promoción exterior de las Áreas Industriales Avanzadas

TÍTULO CUARTO.- MARCA DE CALIDAD MUNICIPIO INDUSTRIAL ESTRATÉGICO

Artículo 41. Reconocimiento como Municipio Industrial Estratégico

Artículo 42. Procedimiento de declaración

Artículo 43. Revocación de la marca de calidad

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Términos genéricos

Segunda. Asimilación a la condición de comisión promotora

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo Reglamentario

Segunda. Modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización de área industrial.

Tercera. Entrada en vigor



Exposición de motivos

I

El artículo 130.1 de la Constitución Española establece que los poderes públicos atenderán la modernización y desarrollo de todos los sectores productivos.

Según el artículo 52 de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de industria, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general, y sin perjuicio de lo que determinen las normas del Estado por razones de seguridad, sanitarias o de interés general, y las normas relacionadas con las industrias sujetas a la legislación de minas, hidrocarburos y energía nuclear.

En los mismos términos, el citado artículo establece que es competencia exclusiva de la Generalitat la planificación de la actividad económica de la Comunitat Valenciana.

Por otra parte, el artículo 49 del Estatuto de Autonomía prevé que también es competencia exclusiva de la Generalitat, la Ordenación del territorio y del litoral, el urbanismo y la vivienda, además del Régimen local, sin perjuicio de lo que dispone el número 18 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución Española. Según el mismo precepto, también es competencia exclusiva de la Generalitat las normas procesales y de procedimiento administrativo derivadas de las particularidades del Derecho sustantivo valenciano o de las especialidades de la organización de La Generalitat.

Este es el marco constitucional y estatutario al amparo de las cuales se dictan las disposiciones de esta ley.

Junto a este marco regulatorio, la presente norma legal se articula igualmente en coherencia con los principales instrumentos de planificación económica, territorial e industrial vigentes en la Comunitat Valenciana.

Por un lado, desarrolla la Estrategia de Política Industrial de la Comunitat Valenciana, actualizada a una Visión 2020, en sus ejes relativos al fomento del crecimiento industrial, la diversificación y la modernización de la estructura productiva.

Por otra parte, se coordina con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que establece un modelo de desarrollo bajo el prisma de la sostenibilidad, y recomienda la existencia del suelo industrial donde se pueda aprovechar la posición geográfica estratégica y las infraestructuras presentes y futuras de nuestro territorio, para incrementar la productividad y competitividad de los sectores económicos y para atraer nuevas empresas.

Finalmente, esta Ley es un paso decisivo en el proceso de modernización impulsado por el documento de bases y elementos orientadores para la transformación del modelo económico de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Consell de 15 de abril de 2016, en el cual se recogieron las líneas estratégicas para mejorar la productividad de las empresas valencianas, contribuyendo al mismo tiempo a la sostenibilidad medio ambiental, la integración y la equidad social en nuestro territorio.

II

La Comunitat Valenciana está situada en un área privilegiada desde un punto de vista económico, estratégico y ambiental, y cuenta con una arraigada tradición industrial, que siempre ha demostrado un gran dinamismo. Las infraestructuras portuarias existentes, las magníficas comunicaciones viarias, y las modernas conexiones ferroviarias, hacen que determinadas zonas de la Comunitat estén predeterminadas para el desarrollo de actividades industriales y logísticas.

Teniendo en cuenta que la inversión en infraestructuras productivas mejora significativamente la competitividad de las empresas, no podemos descartar el recurso a la colaboración público-privada, facilitando la inversión de las empresas para aprovechar todo el potencial de lo realizado por las administraciones públicas.



A lo largo de las últimas décadas, se han consolidado en nuestro territorio, un conjunto de espacios, tanto públicos como privados, que bajo distintas denominaciones como las de polígonos industriales, áreas de actividad económica o parques empresariales, han servido de base al desarrollo de servicios vinculados a la industria, siempre bajo el marco de las distintas normativas urbanísticas, y predominantemente bajo la gestión de las entidades locales.

La existencia de un suelo especializado para el desarrollo empresarial se ha mostrado como una herramienta imprescindible para la economía, tanto de España como de la Comunitat Valenciana. De hecho, se calcula que más del 50% del Producto Interior Bruto nacional se genera en los polígonos industriales.

Los polígonos o áreas industriales son por tanto infraestructuras económicas básicas, de interés general no sólo por la aportación en términos de la riqueza y del empleo que generan, sino también por los recursos económicos que aportan a los municipios.

Sin embargo, para que estas áreas puedan retener e incrementar las empresas que en ellas se ubican, necesitan ofrecer las mejores condiciones y servicios, convirtiéndose en espacios productivos de calidad, modernos y competitivos, que favorezcan la productividad y la competitividad de sus ocupantes.

Hoy en la Comunitat tenemos áreas industriales o empresariales que necesitan con urgencia actuaciones básicas en relación a la mejora de sus accesos, la redistribución de la sección viaria, la eliminación de barreras arquitectónicas, la renovación y ordenación del mobiliario urbano, la mejora de la señalización y de la red de saneamiento, la rehabilitación del pavimento o la renovación del alumbrado. Por otra parte, las asociaciones empresariales más representativas han manifestado las carencias en los servicios de mantenimiento, limpieza y seguridad de numerosas áreas industriales. Además, la inexistencia de una regulación específica de las mismas, así como la falta de una adecuada gestión, son dos problemas añadidos que impiden a las áreas industriales alcanzar la calidad necesaria, lo que repercute negativamente en la competitividad del tejido empresarial.

En el marco normativo vigente, se ha demostrado la necesidad de crear nuevos instrumentos que faciliten la regeneración de las áreas industriales, su promoción económica y el incremento de la oferta de servicios adicionales en las mismas, ya que es la mejor manera de reforzar la capacidad de las áreas industriales existentes en la Comunitat Valenciana para competir en un mercado cada vez más global.

Esta Ley de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, viene a responder a estas necesidades estableciendo medidas para impulsar la mejora de la calidad del suelo industrial, así como para facilitar que los dos agentes principales que actúan sobre el mismo, las administraciones públicas y los propietarios, colaboren de forma coordinada en la creación, conservación, mantenimiento, dotación y modernización de los servicios públicos, así como en el desarrollo de servicios adicionales de valor añadido.

III

No cabe duda que, al igual que las comunidades de vecinos necesitan de una administración, un área industrial, con problemas comunitarios mucho más complejos, precisa de una gestión continua y organizada, que disponiendo de unos medios personales y materiales concretos, se dirija a velar por el correcto funcionamiento del área y resolver los problemas que se planteen.

Las fórmulas de organización empresarial hasta ahora existentes no han sido útiles para afrontar el déficit de gestión manifestado en las áreas industriales. Las empresas ubicadas en las mismas demandan una fórmula *ex novo* de agrupación empresarial, de adscripción universal y obligatoria por las funciones públicas atribuidas, y que fuera más allá del ente urbanístico o conservador de infraestructuras, ya que las áreas industriales precisan para ser más competitivas de un nuevo sistema de gestión, profesional y activo, que cuente con medios suficientes para ofrecer servicios de calidad y valor añadido.

Con el fin de cubrir esta laguna jurídica, en el título primero de la Ley se incluye la gran novedad de esta iniciativa legislativa, como es la regulación detallada de unas entidades especializadas en la gestión, promoción y modernización de las áreas industriales.

Estos nuevos agentes jurídicos estarán destinados a desarrollar determinados servicios que precisan las empresas del área que, o bien no son prestados por la administración, o bien complementan los que ya se prestan por la



misma, suponiendo en ambos casos una mejora en el área industrial, a cuya consecución deben contribuir económicamente todas las empresas favorecidas.

En cuanto a su naturaleza, si bien tienen una base constitutiva privada, pues se componen principalmente de propietarios y empresas, se configuran como unas entidades de carácter no lucrativo, que actúan como colaboradoras de la Administración, y por tanto su naturaleza será de carácter administrativo, ya que dependen funcionalmente del ayuntamiento, y las funciones que se le atribuyen son inicialmente administrativas. La administración local es la que aprueba su constitución, sus estatutos, su plan de actuación y sus recursos, además de reservarse la capacidad de fiscalización, control y disolución.

Estas comunidades industriales deben tener personalidad y capacidad jurídicas propias, pero su creación se producirá sólo mediante autorización municipal, previa petición y respaldo democrático mayoritario de los miembros de la comunidad industrial proponente. Una vez creada, la adscripción a la entidad de todos los empresarios de la zona delimitada debe ser necesariamente obligatoria, así como el pago de las cuotas o contribuciones que se aprueben mayoritariamente por la Asamblea General.

Es cierto que la adscripción forzosa a estas corporaciones empresariales, de base privada pero de creación y finalidad pública, podría confundirse con una limitación a la libertad de no asociarse que se deriva del derecho constitucional de asociación. Pero lo cierto es que, conforme establecía la Sentencia del Tribunal Constitucional 67/1985 de 24 de mayo, en relación a los clubs y federaciones deportivas, o la Sentencia del Tribunal Constitucional 18/1984, de 7 de febrero, sobre las organizaciones profesionales, este tipo de corporaciones privadas de configuración legal, a las que se confiere el ejercicio de funciones públicas de carácter administrativo relativas a un ámbito de la vida social, serían asociaciones distintas de las previstas en el artículo 22 de la Constitución.

Conforme la doctrina constitucional en este aspecto, la justificación de la citada obligatoriedad se encontraría en las características de los fines de interés público que se les encomienda por la administración autorizante, el ayuntamiento, los cuales no podrían alcanzarse sin recurrir a la adscripción forzosa al ente corporativo. Al igual que ocurre con las comunidades de propietarios o en las entidades colaboradoras en la gestión urbanística, si se estableciera la pertenencia voluntaria, siempre habría alguien que no contribuyese económicamente, a pesar de sacar un claro provecho de las acciones colectivas de mejora.

Esta justificación constitucional de la adscripción obligatoria, debe además interpretarse teniendo en cuenta que estas entidades no son creadas automáticamente por la ley, sino que sólo pueden ser creadas a iniciativa y por aprobación mayoritaria de los propietarios directamente afectados, con unos objetivos colectivos muy concretos, y con una duración temporal. Además, la pertenencia obligatoria a estas corporaciones formadas por las empresas que comparten un mismo ámbito territorial, no imposibilita de manera alguna el paralelo y libre ejercicio del derecho de asociación por parte de sus miembros, creando asociaciones o perteneciendo a las ya existentes.

Por otra parte, no puede olvidarse que la Constitución española proclama la obligación de los poderes públicos de promover la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social, y que estas Entidades para la Gestión y Modernización de Áreas Industriales se conciben como un nuevo instrumento para la participación de las empresas en las políticas económicas públicas, en concreto en las decisiones sobre la conservación, la promoción y la modernización del área industrial que se ha puesto a su disposición, dando al mismo tiempo soporte jurídico a las iniciativas del sector privado que complementen la acción y el esfuerzo presupuestario de las administraciones públicas.

En este mismo sentido, debe tenerse en cuenta que la implantación de un área industrial brinda a las empresas ubicadas en ellas la oportunidad individual de crecer, desarrollarse y obtener riqueza, y es obligación de los representantes públicos involucrar a esas empresas de forma directa en el mantenimiento, desarrollo y promoción del entorno favorable del que forman parte. Tampoco estaría justificado hacer recaer sobre los impuestos generales las posibles mejoras o unos servicios adicionales que benefician específicamente a las empresas del área industrial mejorada, con lo que mediante esta nueva fórmula de participación, se deja en manos de los que van a contribuir, la determinación del importe y del concreto destino de esa nueva aportación económica.



En definitiva, esta ley busca atribuir a las nuevas entidades un papel decisivo en la consecución de un objetivo público de gran importancia, como es la gestión y la modernización de unas áreas estratégicas para el desarrollo industrial, un desarrollo que ha de ser sostenible, que minimice el impacto paisajístico y ambiental, que promueva la gestión eficiente del agua y la energía, potenciando el uso de las renovables, que promueva la responsabilidad social y las buenas prácticas en las empresas, así como cualquier medida que mejore la calidad de vida de las personas que comparten esos espacios económicos estratégicos.

IV

En el título preliminar se regulan el objeto, ámbito de aplicación y los principales objetivos de esta ley.

En el título primero se regula las nuevas entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, detallando su naturaleza pública, los sujetos integrantes, las funciones atribuibles, el proceso de constitución y autorización, sus órganos de gobierno y gestión, así como su régimen de funcionamiento y disolución.

En el título segundo se regulan las distintas categorías de áreas industriales, así como el procedimiento para su categorización. Con esta categorización de las diferentes áreas industriales de nuestro territorio, según unos criterios relacionados con los servicios ofrecidos a las empresas y actualizables reglamentariamente, esta ley pretende establecer distintos niveles de impulso a la inversión pública y privada, y promover las actuaciones de gestión y modernización de cada espacio colectivo.

Igualmente en el título segundo se prevé la elaboración del Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, que servirá de auténtico censo de todo el suelo industrial, con información sistematizada, concreta y de calidad, y que será el paso previo y necesario para el diseño de un plan de promoción y comercialización del suelo industrial existente, además de ser el punto de partida para ordenar, promover y racionalizar las futuras implantaciones de actividades industriales en la Comunitat.

También se regulan los enclaves tecnológicos, entendidos como el entorno natural para la ubicación de emprendedores y empresas de base tecnológica.

En el título tercero se recogen una serie de incentivos y prescripciones para fomentar la modernización y facilitar la promoción de las áreas industriales, estimulando con ello la progresión de las áreas industriales en la escala de categorías.

En el título cuarto se prevé la creación de la figura del Municipio Industrial Estratégico, una nueva marca de calidad en materia industrial que pretende poner en valor las políticas municipales que facilitan la actividad industrial, destacando a las administraciones locales y territorios más proactivos al crecimiento sostenible desde la excelencia.

Por último, se incorporan al texto dos disposiciones adicionales y dos disposiciones finales.

La disposición adicional primera establece la utilización genérica de los términos incluidos en masculino en el texto de la ley.

La disposición adicional segunda establece que las Entidades Urbanísticas de Conservación, comunidades de propietarios, asociaciones u otros instrumentos jurídicos que a la entrada en vigor de esta ley están ya gestionando polígonos, parques empresariales o cualquier otro tipo de área industrial, puedan considerarse como comisiones promotoras de la constitución y autorización de las entidades de gestión y modernización de áreas industriales que ahora se regulan.

La disposición final primera habilita a la persona titular de la Consellería con competencias en materia de industria para desarrollar reglamentariamente esta ley.

La disposición final segunda establece la entrada en vigor de la presente norma.

143



En su virtud, a propuesta del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, conforme/oído el Consell Jurídic Consultiu, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día ____,

TÍTULO PRELIMINAR.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

El objeto de la presente ley es regular la implantación de nuevos instrumentos jurídicos dirigidos a mejorar la gestión, y facilitar la promoción y la modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el fin último de mejorar la calidad de éstas, incrementar la competitividad de las empresas y favorecer la creación de empleo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Esta ley será de aplicación a todas las áreas industriales situadas dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.
2. A los efectos de esta Ley, se considerarán como áreas industriales aquellas zonas urbanizadas o de nuevo desarrollo, para las que la ordenación estructural establezca como predominante el uso industrial.

Artículo 3. Objetivos

Los principales objetivos de esta ley son:

- a) Impulsar que las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, cuenten con las infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para el desarrollo eficiente de las actividades económicas, mejorando la gestión y la calidad del suelo industrial. De acuerdo
- b) Fomentar la implicación municipal y la colaboración público-privada en la gestión y mejora de las infraestructuras y los servicios existentes en las áreas industriales, así como en la implantación de nueva dotaciones y servicios que aporten a las mismas mayor valor añadido. De acuerdo
- c) Establecer diferentes instrumentos para que los propietarios y usuarios de las áreas industriales, así como las Administraciones Públicas, puedan contribuir de forma más eficiente, a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas. De acuerdo
- d) ~~Introducir la figura del Gerente del área industrial, como elemento clave para la profesionalización de la gestión de estos espacios económicos compartidos.~~ Consideramos que las figuras las tienen que decidir los usuarios, no imponer ninguna figura.
- e) Promover incentivos económicos y administrativos dirigidos a las empresas y municipios que realicen actuaciones tendentes a mejorar las áreas industriales. De acuerdo
- f) Elaborar un Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana que se constituya en un auténtico censo de todo el suelo industrial en nuestro territorio en el que se detallen sus principales características dotacionales y de servicios. De acuerdo

~~**TÍTULO PRIMERO. ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES**~~ En todo este título no estamos de acuerdo, puesto que esta Ley obliga a crear una nueva entidad, que incurre en más gasto para las empresas, así como duplica la actuación de figuras ya existentes.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4. Naturaleza y régimen jurídico

1. Las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se constituirán como agrupaciones de propietarios sin ánimo de lucro, de base privada pero naturaleza administrativa, por las funciones públicas que les son encomendadas. Esto ya existe con la Asociaciones Territoriales



2. Tendrán plena capacidad de obrar y personalidad jurídica propia, diferente de las personas físicas o jurídicas integrantes de las mismas. Esto es una norma fundamental en todas las Asociaciones.
3. Las entidades que se constituyan al amparo de esta Ley se denominarán “Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales”.
4. El régimen jurídico de estas entidades será el que resulte de aplicar las disposiciones de la presente Ley, de las normas reglamentarias que se aprueben en desarrollo de la misma, y de sus propios Estatutos.

Artículo 5. Sujetos integrantes

1. Cada entidad de gestión y modernización que se constituya, estará integrada ~~por todos los propietarios de las parcelas~~ situadas en el área industrial delimitada. La integración de los propietarios en las entidades de gestión y modernización ~~será universal, obligatoria y automática~~ desde que se autoricen por los ayuntamientos, e incluirá tanto a los propietarios de fincas de propiedad privada, como a las entidades públicas que sean propietarias de bienes inmuebles patrimoniales situados en el área industrial. Se está obligando a todos a formar parte.
2. Los ayuntamientos, como propietarios de parcelas dotacionales o de dominio público situados dentro del área industrial, tendrán derecho al menos a un representante, con voz pero sin voto, tanto en la Asamblea General como en la junta directiva de la entidad. Esta participación en la entidad no conllevará su integración en la entidad ~~ni supondrá~~ la obligación de asumir contribución obligatoria alguna. Un propietario con voz pero que no paga?
3. La participación de los propietarios en la entidad de gestión y modernización, así como el ejercicio de los derechos políticos en los respectivos órganos de gobierno, podrá ser sustituida por los arrendatarios, ocupantes o usuarios por cualquier título de sus inmuebles, siempre y cuando los propietarios comuniquen fehacientemente dicha sustitución a los órganos de gobierno de la entidad, y el sustituto lo acepte formalmente ante el secretario de la entidad o mediante documento notarial. En tal caso, los arrendatarios o usuarios quedarán obligados al pago de las contribuciones obligatorias y se subrogarán en todas las obligaciones y derechos del propietario que se establecen en esta ley en relación con la entidad de gestión y modernización. No obstante esa subrogación, el propietario responderá subsidiariamente ante la entidad del impago de las contribuciones obligatorias por el ocupante subrogado.
4. En el supuesto de que una parcela perteneciera a varias personas, ya sean estas físicas o jurídicas, los derechos políticos inherentes a la participación en la entidad podrán ser ejercidos por uno de ellos, debidamente designados, si bien todos ellos serán responsables de las obligaciones del conjunto.

Artículo 6. Funciones Muchas de estas funciones las están haciendo las Asociaciones Empresariales Territoriales.

1. Las entidades constituidas al amparo de esta ley tendrán las siguientes funciones:
 - a) Colaborar con el ayuntamiento para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos.
 - b) Asumir, si lo acuerdan los propietarios y se le atribuye por el ayuntamiento, la gestión de los servicios municipales, conforme a la legislación aplicable.
 - c) Promover la puesta en marcha de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen el área industrial. Las dotaciones o servicios complementarios que asuma poner en marcha la entidad de gestión y modernización con sus propios recursos, deberán en todo caso ser adicionales de los prestados por el ayuntamiento, y por tanto concurrentes con estos, pero en ningún caso sustitutivos.
 - d) Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización, exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los propietarios y ocupantes de las parcelas al respecto, y dirimiendo las diferencias que pudieran surgir entre ellos con relación al uso y disfrute de elementos comunes o privativos.
 - e) Representar y defender los intereses comunes de los propietarios ante cualquier organismo o autoridad pública, así como ante los juzgados y tribunales de cualquier jurisdicción.



- f) Recoger las propuestas, quejas y solicitudes de los propietarios y ocupantes de las parcelas, y trasladarlas a la administración competente.
- g) Recopilar y facilitar a la administración local y autonómica la información que le soliciten en relación al área industrial, así como informar al ayuntamiento, en su caso, de las posibles deficiencias observadas en los servicios municipales.
- h) Facilitar al ayuntamiento y a la conselleria competente en materia de industria, información completa sobre la disponibilidad de suelo, los diferentes precios y fórmulas de acceso a su uso o propiedad, así como el estado de los servicios y dotaciones disponibles en el área gestionada, en especial de los que han determinado su clasificación en alguna de las categorías de esta ley.

2. Además de las anteriores, se les podrán asignar expresamente algunas de las siguientes funciones:

- a) Informar a los propietarios de la normativa general y sectorial que es de aplicación a las actividades desarrolladas en el área industrial, y asesorarles para su correcto cumplimiento. Para informar de temas sectoriales están las Asociaciones Sectoriales, que tan bien representan al tejido económico.
- b) Asesorar y elaborar propuestas, respecto del planeamiento y el establecimiento por el ayuntamiento de servicios comunes en el área industrial, manifestando su punto de vista como órgano consultivo en la elaboración de las partidas correspondientes en los presupuestos municipales.
- c) Colaborar con todas las administraciones públicas en cuanto al ejercicio de sus funciones o potestades públicas que afecten al área industrial, en especial en las actuaciones de promoción exterior y en la atracción de inversiones nacionales o extranjeras.
- d) Promover la competitividad del área industrial y del conjunto de las empresas que actúen en la misma. Cualquier otra función pública que pueda ayudar a mejorar la gestión del área industrial y la actividad económica de las empresas ubicadas en la misma.

Artículo 7. Legitimación y contenido de la solicitud de constitución

1. La solicitud de constitución de la entidad deberá ser presentada ante el ayuntamiento por una comisión promotora, acreditando que representan ~~al menos al veinte por ciento de los propietarios~~ definidos en el artículo 5.1. Sólo el 20% de los propietarios obliga al 100% a constituirse y pagar.

2. La solicitud de constitución incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

- a) La identificación de los propietarios integrantes de la comisión promotora, así como su domicilio a efectos de notificaciones.
- b) La delimitación exacta del área geográfica que abarcará la entidad.
- c) Un proyecto de estatutos, que incluirá al menos el contenido establecido en el artículo siguiente.
- d) Un Plan inicial de Actuación, en el que se incluirá al menos:
 - 1. Una memoria justificativa de las funciones básicas que se quieren desarrollar por la entidad, y en su caso, de los servicios, mejoras o las medidas de gestión y modernización propuestas.
 - 2. Un proyecto de presupuesto de los gastos necesarios para su funcionamiento, concretando en su caso las partidas para la realización o implantación de los servicios, actuaciones, medidas y mejoras propuestas.
 - 3. Las fuentes de financiación previstas.
 - 4. El periodo de duración de la entidad, y en su caso, cronograma aproximado para la implantación de los servicios, mejoras, medidas o actuaciones que se proponen.

~~3. La Conselleria competente en materia de industria ofrecerá a la comisión promotora el asesoramiento necesario para la elaboración y presentación de estas solicitudes.~~ La Conselleria fomenta y promueve un tipo de entidad???

4. El ayuntamiento podrá requerir a la comisión promotora para la subsanación de los defectos advertidos, indicando en dicho requerimiento, que en caso de no ser atendido en el plazo de 10 días, se le entenderá por desistida de su solicitud.

Artículo 8. Estatutos

1. Los estatutos de la entidad habrán de incluir al menos lo siguientes extremos, respetando en cualquier caso los demás términos regulados en esta ley:



- a) La denominación de la entidad, que no podrá coincidir con la de otra preexistente, ni inducir a error o a confusión con la misma. En su denominación deberá figurar necesariamente la expresión Entidad de Gestión y Modernización o las siglas “EGM”, que serán exclusivas de esta clase de entidades.
- b) Su domicilio social.
- c) El objeto social de la entidad, que al menos incluirá la gestión y la modernización de servicios y dotaciones dentro del área industrial delimitada, así como cualquier otro que les permita la asunción de la gestión indirecta de servicios públicos mediante convenio o contrato.
- d) Los derechos y obligaciones de los propietarios integrantes.
- e) La composición, estructura y régimen de funcionamiento y acuerdos de los órganos de gobierno de la entidad, que deberán responder a un funcionamiento democrático.
- f) El procedimiento para la modificación de los estatutos.
- g) La previsión del destino del patrimonio sobrante en caso de disolución de la entidad.

2. Los primeros estatutos deberán ser aprobados necesariamente en la asamblea de ratificación de la solicitud de constitución prevista en el artículo 11.

Artículo 9. Negociación del convenio

1. El ayuntamiento, una vez comprobada la documentación presentada, abrirá un período de negociación con la comisión promotora para mejorar o modificar cualquiera de los contenidos de la solicitud, concretando los compromisos adquiridos por cada una de las partes en un texto de convenio de colaboración para la constitución.
2. El proyecto de convenio incluirá además la forma de participación del ayuntamiento en los órganos de gobierno de la entidad, pudiendo establecer fórmulas de control municipal sobre los acuerdos, las cuentas anuales y las actuaciones realizadas.

Artículo 10. Aprobación provisional

Una vez alcanzado un acuerdo con la comisión promotora y redactado el proyecto de convenio de colaboración, el pleno del ayuntamiento deberá acordar la aprobación provisional del mismo, antes de proceder a la convocatoria de la asamblea de ratificación por la mayoría de los propietarios.

Artículo 11. Asamblea de ratificación

1. Una vez acordada la aprobación provisional por el pleno del ayuntamiento, se convocará a todos los propietarios de las parcelas incluidas en el área industrial a una asamblea de ratificación.
2. La citación fehaciente a esta asamblea de ratificación, que deberá cursarse con una antelación mínima de 15 días naturales, se realizará conjuntamente por el ayuntamiento y la comisión promotora, indicándose el orden del día, así como el lugar, día y hora en que se celebrará la asamblea, en primera y en segunda convocatoria.
3. En la citación se incluirá preceptivamente un enlace al portal del ayuntamiento o de la comisión promotora, donde los convocados podrán acceder al contenido íntegro del proyecto de convenio, así como al proyecto de estatutos y al plan inicial de actuación, informándoles expresamente en la citación, que dichos proyectos serán sometidos a votación en la asamblea.
4. Para que el proyecto de convenio pueda considerarse ratificado, habrá de obtener el respaldo de al menos el cincuenta y uno por ciento de los propietarios de toda el área industrial delimitada, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de participación.
5. En la asamblea de ratificación, y por la misma doble mayoría anterior, se deberán aprobar los estatutos de la entidad y nombrar a las personas que ostentarán los cargos de la junta directiva. Deberán nombrarse al menos las personas que ocuparán los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero y dos miembros más de la junta directiva inicial.

Artículo 12. Autorización de la constitución y firma del convenio

1. Una vez verificada por el ayuntamiento la correcta ratificación del proyecto de convenio y de los estatutos, así como del nombramiento de la junta directiva, podrá autorizar la constitución de la entidad mediante el acuerdo favorable del pleno de la corporación, adquiriendo la entidad de gestión y modernización su plena personalidad jurídica a partir de dicho acuerdo.



2. El plazo máximo para resolver y notificar la autorización de la constitución será de un año desde el día siguiente a la presentación de la solicitud por la comisión promotora. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiese notificado resolución expresa, los solicitantes podrán entender desestimada su solicitud por silencio administrativo. Todo ello sin perjuicio de que subsista la obligación legal del ayuntamiento de resolver expresamente sobre la autorización solicitada.

3. La firma del convenio de colaboración entre el ayuntamiento y la entidad constituida deberá realizarse en el menor plazo posible, y en cualquier caso en el plazo máximo de 3 meses desde el acuerdo municipal de autorización.

Artículo 13. Publicidad y registro

1. El acuerdo municipal de autorización, así como el convenio de colaboración firmado y los estatutos aprobados, serán notificados a todos los propietarios que conforman la entidad. Además, dichos documentos se mantendrán publicados durante 6 meses en el portal web del ayuntamiento, quedando permanentemente a disposición de todos los interesados en la sede de la entidad constituida y en las dependencias municipales.

2. El ayuntamiento, o en su defecto la entidad de gestión constituida, remitirá los tres documentos anteriores al Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales, el cual se creará al efecto por la Conselleria competente en materia de industria.

3. Los nombramientos y aceptación fehaciente de las personas encargadas de los órganos de gobierno de la entidad se inscribirán también en el Registro autonómico. Igualmente se inscribirán los ceses, previa notificación al cesado, o su conformidad, ambas fehacientes.

Artículo 14. Periodo de vigencia

1. La duración inicial de la entidad vendrá establecida en el acuerdo de autorización y en el convenio firmado por los propietarios con el ayuntamiento actuante, pero no podrá superar los quince años, y en todo caso estará condicionada al desarrollo efectivo del plan de actuación autorizado por el ayuntamiento.

2. La duración de la entidad podrá renovarse por nuevos periodos consecutivos, que tampoco podrá superar el máximo de quince años. La solicitud de renovación deberá presentarse por la junta directiva ante el ayuntamiento con seis meses de antelación a la extinción de la entidad, incluyendo los contenidos mínimos del artículo 7. El ayuntamiento y la junta directiva tendrán 3 meses para llevar a cabo la negociación prevista en el artículo 9, y en el caso de alcanzar un acuerdo sobre el texto del nuevo convenio de colaboración, se tramitarán las fases de aprobación provisional, ratificación y autorización previstas en los artículos 9,10, 11 y 12 de esta ley.

Artículo 15. Obligaciones de los propietarios

Son obligaciones de los propietarios de las parcelas del área industrial gestionada:

1. Respetar las instalaciones del Área Industrial, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se puedan causar daños o desperfectos a las mismas o a terceros.
2. Mantener en buen estado de conservación su inmueble e instalaciones, en términos que no perjudiquen a la entidad o a otros propietarios u ocupantes.
3. Contribuir al presupuesto anual de la entidad, en proporción a su coeficiente de participación y conforme lo acordado por la Asamblea General.
4. Cuando lo prevean los estatutos o se acuerde por la Asamblea General, contribuir en proporción a sus coeficientes de participación a la dotación de un fondo de reserva para atender posibles contingencias extraordinarias. El fondo de reserva de la entidad, cuando se acuerde su constitución, en ningún caso podrá ser superior al 10% de su último presupuesto ordinario.
5. Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la entidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de notificaciones de toda índole relacionadas con la entidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para notificaciones el del inmueble ubicado en el área industrial, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una notificación al propietario o usuario del inmueble, fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en lugar visible de uso general habilitado al efecto, así



como en la web corporativa de la entidad, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

6. Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la entidad, por cualquier medio fehaciente que permita tener constancia de su recepción, los cambios de titularidad y ocupante de los inmuebles. El propietario que incumpliere esta obligación responderá junto con el nuevo titular, de las deudas contraídas con la entidad con posterioridad a la transmisión, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Artículo 16. Del cumplimiento de las obligaciones.

1. Las obligaciones a que se refiere la presente Ley deberán cumplirse por los propietarios y ocupantes en el tiempo y forma determinados por la Asamblea General.

2. La gestión y el cobro de las contribuciones obligatorias corresponderá, en período voluntario, a la entidad de gestión y modernización. En caso de falta de pago voluntario de esas aportaciones, podrán ser reclamadas por la administración local en vía de apremio. El régimen de plazos y notificaciones para el cobro de las contribuciones obligatorias se establecerá por la Asamblea General y será publicado en su web corporativa.

3. Los propietarios que al momento de la transmisión de su inmueble fueran deudores de la entidad de gestión y modernización por cualquier causa, responderán de la deuda junto con el nuevo titular del inmueble, y podrá dirigirse contra cualquiera de ellos la reclamación inicial y la vía de apremio, sin perjuicio de que estos puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento.

CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Artículo 17. Órganos de la entidad

1. Las entidades de gestión y modernización tendrán, al menos, los siguientes órganos de gobierno y administración:

- a) La Asamblea General.
- b) La Junta Directiva.
- c) El Presidente.
- d) La Gerencia.

2. En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, podrán establecerse otros órganos de gobierno adicionales.

Artículo 18. La Asamblea General

1. La Asamblea General estará compuesta por todos los propietarios integrantes de la entidad, y se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y las cuentas anuales, así como en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente, o lo pidan la cuarta parte de los propietarios que, a su vez, representen la cuarta parte de los coeficientes de participación, siempre que todos ellos estén al corriente de pago de sus obligaciones con la entidad.

2. La convocatoria de la Asamblea General la hará el presidente con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará, practicándose las citaciones por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, además de mediante anuncio en la web corporativa de la entidad.

3. Si a la reunión de la Asamblea General no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios del área gestionada que representen, a su vez, la mayoría de los coeficientes de participación, se podrá celebrar en segunda convocatoria, al menos media hora después, y esta vez sin sujeción a quórum mínimo.

4. La citación para la Asamblea General ordinaria anual así como para las Asambleas extraordinarias, se hará, cuando menos, con 15 días naturales de antelación. No obstante, la Asamblea General podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.



Artículo 19. Funciones de la Asamblea General

Corresponderá en todo caso a la Asamblea General, sin perjuicio de otras funciones que se le atribuyan en los estatutos:

- a) Ejercer la dirección superior y el control de la entidad, velando por el cumplimiento de las funciones de la misma, para lo cual será debidamente informada de los acuerdos y las medidas adoptadas por la Junta Directiva.
- b) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos de la Junta Directiva.
- c) Ratificar la propuesta de la Junta Directiva sobre la persona responsable de la Gerencia.
- d) Aprobar los presupuestos anuales de gastos e ingresos previsibles, aprobando expresamente las contribuciones económicas que sean obligatorias para los propietarios integrantes de la entidad.
- e) Aprobar la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas del ejercicio económico.
- f) Aprobar el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
- g) Aprobar la petición de obras o servicios extraordinarios, según lo dispuesto en el artículo siguiente.
- h) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- i) Conocer los demás asuntos de interés general para la entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 20. Petición de servicios extraordinarios

1. Cuando así lo acuerde la Asamblea General, por al menos dos tercios de los propietarios del área gestionada, que representen al menos dos tercios de los coeficientes de participación, se podrá solicitar al ayuntamiento la prestación de servicios extraordinarios, ó la ejecución de obras. No obstante, en los estatutos se podrá establecer una mayoría superior.

2. El ayuntamiento, en caso de aceptar la petición de la entidad, podrá imponer las tasas o contribuciones especiales que estime oportunas según la naturaleza de las obras o servicios a realizar.

Artículo 21. Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la Asamblea General

1. Salvo que los estatutos dispusieran otro método para calcular los coeficientes de participación de cada propietario en la entidad de gestión y modernización, estos se determinarán por la división del valor catastral de cada finca registral, de propiedad privada o patrimonial de propiedad pública, por la suma de todos los valores catastrales de todas las fincas registrales del área industrial, privadas y patrimoniales.

2. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de los coeficientes de participación de los asistentes presentes o representados en el momento de celebrarse la votación, salvo que los estatutos o esta ley dispongan otras mayorías distintas para ciertas decisiones.

3. Los acuerdos de la Asamblea General válidamente adoptados obligarán a los ausentes y los disidentes, y en cualquier caso se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el ayuntamiento autorizante.

Artículo 22. Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General

1. Los acuerdos de la Asamblea General serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la entidad.
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia entidad.
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario o usuario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con manifiesto abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación los propietarios o usuarios subrogados que hubiesen salvado su voto en la Asamblea General, y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Asamblea, deberán estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la entidad, o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

Artículo 23. Elección de la Junta Directiva

1. Los miembros de la Junta Directiva serán elegidos entre los integrantes de la entidad, en una Asamblea General convocada expresamente al efecto. Para poder ser elegidos y nombrados, deberán obtener el voto

Esborrany de l'avantprojecte de Llei de Gestió, Modernització i Promoció de les Àrees Industrials de la Comunitat Valenciana.
Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball. Direcció General d'Indústria i Energia

150



favorable al menos el cincuenta y uno por ciento de todos los propietarios de la entidad, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de participación.

2. Las candidaturas que opten a cada elección habrán de expresar nominalmente las personas que hayan de ocupar los cargos de presidente, secretario y tesorero, siendo de expresión genérica el de los restantes y tendrán un mínimo de cinco miembros y un máximo de once, siendo su número, en cualquier caso, impar. No obstante, en los estatutos se podrá establecer unos mínimos y máximos diferentes.

3. Salvo que los estatutos de la entidad o la Asamblea que los nombre dispongan una duración distinta, el mandato de los cargos de la junta directiva tendrá una duración de cuatro años.

4. Los miembros de la Junta Directiva podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato, por acuerdo de la Asamblea General, que deberá ser por la misma doble mayoría establecida en el apartado primero de este artículo. La Asamblea General para la remoción será convocada en sesión extraordinaria, a petición de la Junta Directiva, o al menos de la cuarta parte de los propietarios que, a su vez, representen el veinticinco por ciento de los coeficientes de participación, siempre que estén al corriente de pago de sus obligaciones con la entidad.

5. Las bajas que pudieran producirse en la Junta Directiva, por cualquier motivo, serán cubiertas provisionalmente por las personas designadas por la Junta Directiva entre los propietarios integrantes de la Asamblea General, la cual deberá ratificarlos o nombrar a otros candidatos, en la primera convocatoria ordinaria que se celebre tras la baja.

Artículo 24. Funciones y régimen de funcionamiento de la Junta Directiva

1. La Junta Directiva es el órgano de decisión ejecutiva y seguimiento de la entidad, y tendrá las siguientes funciones, sin perjuicio de otras que se le atribuyan en los estatutos:

- a) Supervisar la actividad general de la entidad y acordar cuantas medidas sean necesarias para el desarrollo del programa anual de actuaciones e inversiones.
- b) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, los presupuestos anuales de gastos e ingresos previsibles, proponiendo expresamente las contribuciones económicas que sean obligatorias para los propietarios integrantes de la entidad.
- c) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas de los ejercicios económicos.
- d) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
- e) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, la petición de obras o servicios extraordinarios, según lo dispuesto en el artículo 18.
- f) Proponer a la Asamblea General para su ratificación, a la persona que consideren más adecuada para ejercer el cargo de la Gerencia.

2. La Junta Directiva se reunirá con la periodicidad que ella misma establezca, y a las mismas deberá ser convocado el representante del ayuntamiento designado por este, que además de la asistencia tendrá derecho a ser oído en la misma. El Gerente de la entidad asistirá igualmente a las reuniones de la junta directiva con voz pero sin voto.

3. La junta Directiva será convocada por el Presidente, y los acuerdos que adopte serán colegiados. Se considerarán aprobados con el voto favorable de la mayoría simple de los miembros nombrados, y en ningún caso el voto de los mismos será delegable.

4. Los acuerdos de la Junta Directiva se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el ayuntamiento autorizante, y obligarán desde su adopción a los disidentes y a los ausentes. No obstante, podrán impugnar los acuerdos nulos y anulables de la Junta Directiva en el plazo de treinta días, contados desde su adopción en el caso de los disidentes, y desde su notificación fehaciente en el caso de los ausentes.

Artículo 25. El Presidente de la entidad

151



1. El Presidente ostentará legalmente la representación de la entidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. El voto del Presidente tendrá carácter dirimente sólo en las votaciones de la Junta Directiva, pero no en las de la Asamblea General.

2. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará entre los miembros de la Asamblea General, en la misma votación en la que se elija a los demás miembros de la Junta Directiva. Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca, en su caso, la Junta Directiva.

Artículo 26. La Gerencia

1. El gerente de la entidad es el órgano encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea y de la Junta Directiva.

2. Salvo que en los estatutos se establezcan otras distintas, las funciones del gerente serán:

- a) Formular propuestas de planificación y de dirección de las actividades de la entidad.
- b) Coordinar, gestionar y controlar las actividades necesarias para el cumplimiento de las funciones y fines de la entidad, e inspeccionar todos los trabajos e instalaciones en las que se desarrollen.
- c) Ejercer la jefatura del personal a cargo de la entidad.
- d) Informar y dar cuenta ante la Junta Directiva y la Asamblea General de las actuaciones realizadas.
- e) Cualquier otra que le sean delegadas por la Junta Directiva o la Asamblea General.

Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización

1. El Presupuesto anual de las entidades de gestión y modernización se atenderá mayoritariamente ~~con las contribuciones obligatorias de sus integrantes.~~ Se obliga a pagar a las empresas

2. La contribución obligatoria de cada integrante, se determinará en relación a su coeficiente de participación, calculado conforme se establece en el artículo 20 de esta ley.

3. Las entidades podrán además disponer de otras vías de financiación adicionales, como aportaciones voluntarias, donaciones y subvenciones o ayudas públicas de las Administraciones.

Artículo 28. Disolución

1. La entidad se disolverá automáticamente por los siguientes motivos:

- a) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con la misma mayoría establecida para la constitución en el punto 4 del artículo 11 de esta ley.
- b) Por la apertura de la fase de liquidación, cuando la entidad se hallare declarada en concurso.

2. El ayuntamiento declarará la disolución de la entidad, previa audiencia a la misma, por los siguientes motivos:

- a) Por conclusión del Plan de Actuación aprobado, o por la imposibilidad manifiesta de realizarlo.
- b) Por finalización del plazo de duración sin haberse iniciado el proceso de renovación de la entidad, o hubiese transcurrido más de 6 meses desde que se inició sin haberse concluido.
- c) Por la no presentación de candidaturas a la elección de la Junta Directiva, o porque ninguna de las presentadas obtuviera la mayoría necesaria de la Asamblea para su nombramiento.
- d) Por incumplimiento de los compromisos o fines establecidos en el acuerdo de autorización y en el convenio de colaboración.
- e) Por cualquier otra causa establecida en los Estatutos.

2. En caso de concurrir algunas de las causas anteriores de disolución, la última junta directiva nombrada deberá ejecutar la liquidación de la entidad, conforme el procedimiento establecido en la legislación vigente, salvo que la Asamblea General acuerden o los estatutos establezcan un órgano liquidador distinto.

TITULO SEGUNDO.- CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES De acuerdo en su mayoría, ya que puede ser incentivador crear una clasificación de áreas con unos beneficios.



Artículo 29. Categorías de áreas industriales

1. Las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se clasificarán, atendiendo a sus dotaciones y a los servicios que ofrecen, en tres categorías:

- a) Área industrial básica.
- b) Área industrial consolidada.
- c) Área industrial avanzada.

2. El resto de áreas en los que se encuentren implantadas actividades industriales que no reúnan los requisitos mínimos para ser clasificadas como Área Industrial Básica, a los efectos de lo dispuesto en esta norma, se clasificarán como asentamientos industriales aislados.

Artículo 30. Área industrial básica

Se clasificarán como Áreas Industriales Básicas, aquellos polígonos o áreas industriales que cumplan con los requisitos y servicios básicos que establezca la normativa urbanística y local aplicable para el uso industrial.

Artículo 31. Área industrial consolidada

Se clasificarán como áreas industriales consolidadas, aquellas áreas industriales básicas que ~~hayan constituido una Entidad de Gestión y Modernización de las reguladas en esta ley~~, o ya tuvieran una entidad de gestión asimilable, y además cuenten al menos con seis de los siguientes servicios adicionales: Con esta incorporación obliga a crear esta entidad, no por interés general sino porque lo obliga la Ley para obtener otra categoría.

Suministro de gas.

1. Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.
2. Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.
3. Accesos rodados, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones y transportes pesados.
4. Redes de telecomunicaciones de banda ancha.
5. Disponibilidad de suministro eléctrico en baja, media y alta tensión.
6. Establecimiento de restauración.
7. Directorio actualizado de las empresas y los servicios.
8. Señalización e identificación de las calles y salidas del área.
9. Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.
10. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.

Artículo 32.- Área industrial avanzada

Se clasificarán como áreas industriales avanzadas, aquellas áreas industriales que, además de cumplir con los requisitos para ser consideradas Áreas Industriales Consolidadas, cuenten adicionalmente con al menos siete de los siguientes servicios:

1. Zonas reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.
2. Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos.
3. Zonas verdes y de equipamiento mantenidas adecuadamente, que cuenten con una superficie que supere al menos un 5% al mínimo exigido por la normativa urbanística, e incluyan zonas de sombra y mobiliario urbano.
4. Servicio de transporte público para acceder al área.
5. Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos a motor.
6. Accesos, viales y zonas de estacionamiento acondicionados para el tránsito de mega-camiones.
7. Servicio de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.
8. Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para su utilización para el riego, limpieza, u otros usos permitidos.
9. Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.
10. Estación de servicio.
11. Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.
12. Centro polivalente que cuente con espacios para reuniones, formación y servicios de oficina o adicionales.



13. Servicio de correos y/o paquetería.
14. Servicios bancarios.
15. Instalaciones para la práctica deportiva.
16. Escuela infantil.
17. Hotel o servicio de alojamiento similar.

Artículo 33. Procedimiento para la clasificación

1. Corresponde al titular de la Consellería competente en materia de industria, clasificar todas las áreas industriales de la Comunitat Valenciana en alguna de las categorías reguladas en esta ley.
2. La inclusión de las áreas industriales en las diferentes categorías, así como su modificación, se hará de oficio, pudiendo recabar de los municipios competentes, y en su caso de las entidades de gestión y modernización constituidas, toda la información que se considere necesaria sobre los servicios y dotaciones disponibles.
3. No obstante, los municipios interesados podrán solicitar dicha inclusión, aportando cuanta documentación consideren o se le pueda requerir para justificar la misma. Las entidades de gestión y modernización del área industrial constituida conforme a esta norma, podrán igualmente solicitar la inclusión.
4. En el plazo máximo de un año desde la publicación de esta ley, se aprobará la primera clasificación, la cual será revisada y actualizada al menos anualmente.

Artículo 34. Actualización de los servicios para su categorización

1. Se autoriza al Conseller competente en materia de industria, previa audiencia a las asociaciones empresariales afectadas y a las entidades representativas de las entidades locales, para acordar la modificación de las dotaciones o servicios enumerados en los artículos 30, 31 y 32, por considerar necesaria su actualización a las necesidades de las empresas y a las posibilidades de los ayuntamientos.
2. El acuerdo de actualización de los servicios exigibles para las distintas categorías de áreas, será publicado en la web de la conselleria con competencias de industria, y la modificación de la clasificación de las áreas industriales que esa actualización pudiera suponer, deberá realizarse en el plazo máximo de 6 meses desde la publicación del acuerdo.

Artículo 35. Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana

1. la Conselleria competente en materia de industria elaborará un Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, que deberá incluir al menos la clasificación de todo el suelo industrial conforme a las categorías reguladas en esta ley, así como el suelo programado para uso industrial en el planeamiento urbanístico.
2. Además el Mapa, incluirá la siguiente información sobre todas las áreas industriales clasificadas:
 - a) Su situación exacta, a través de coordenadas ETRS89 UTM Zone 30N.
 - b) Su denominación, si la tiene.
 - c) La descripción de todos sus servicios disponibles, detallando los que determinan su inclusión en algunas de las categorías de esta Ley.
 - d) La existencia, o no, de entidad propia de gestión y modernización del área industrial.
 - e) Su promoción pública o privada y, en su caso, la existencia de suelo disponible.
 - f) El sector o actividad al que pertenecen las empresas instaladas.

Artículo 36. Enclaves tecnológicos

1. Los enclaves tecnológicos son zonas vinculadas a uno o varios parques científico-tecnológicos, o a redes tecnológicas organizadas que físicamente se encuentran ubicados en distinto emplazamiento, y están destinados a concentrar empresas de alto componente tecnológico y/o de alta intensidad innovadora, facilitando la fase competitiva de implantación de tecnología.
2. Los enclaves tecnológicos se ubicarán en las áreas clasificadas como área industrial avanzada. No obstante, excepcionalmente se podrán definir como enclaves tecnológicos urbanos, con los mismos beneficios asociados a los enclaves tecnológicos y obligaciones de las administraciones implicadas, aquellas zonas dentro de los grandes núcleos urbanos con sedes universitarias, cuando por su configuración urbanística agrupada y singular, sus



infraestructuras de telecomunicaciones, y la existencia de un entorno de generación y transferencia de conocimiento, se configuren como espacios adecuados para el desarrollo del enclave.

3. Cada enclave tecnológico deberá disponer de un órgano gestor del mismo, pudiendo ser llevadas a cabo estas funciones por la ~~entidad de Gestión y Modernización del Área Industrial~~ (una vez más obliga a crear esta figura si se quiere ser enclave, no pudiendo aceptar las figuras ya establecidas) que en su caso se haya constituido conforme a esta ley. Los estatutos del órgano gestor incorporarán en cualquier caso los derechos y obligaciones a asumir por cada uno de sus miembros en orden a desarrollar y gestionar adecuadamente el enclave tecnológico.

4. El Consell, a propuesta de la Consellería competente en materia de industria y a través de la Comisión Delegada del Consell para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, será el competente para aprobar la creación de los enclaves tecnológicos en las áreas industriales, o en su caso, en los grandes núcleos urbanos.

Artículo 37 Incentivos en los enclaves tecnológicos

1. El municipio interesado en delimitar un enclave tecnológico en su término municipal, deberá regular a través de la correspondiente ordenanza la aplicación de una bonificación de al menos el 95% del importe resultante de la liquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), a las nuevas inversiones tecnológicas que se vayan a implantar en dicho enclave, o a las ampliaciones de las existentes.

2. Además, las empresas ubicadas en estos enclaves, gozarán de una bonificación del 100% de las tasas percibidas por la GV que puedan afectar a la creación y/o ampliación de empresas en los mismos.

3. También gozarán directamente de puntuación adicional y preferencia en la concesión de incentivos autonómicos en materia de emprendimiento e innovación tecnológica.

TITULO TERCERO.- MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN EXTERIOR DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES CLASIFICADAS.

Artículo 38 Ayudas para la mejora de las áreas industriales

1. La Generalitat Valenciana, a través de la Consellería con competencia en materia de Industria, y en función de las disponibilidades presupuestarias, publicará anualmente una convocatoria de ayudas dirigidas a la mejora y a la modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el objetivo de asegurar la calidad de estas infraestructuras e incrementarla a través de nuevas obras o servicios.

2. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas, tanto los ayuntamientos como ~~las entidades de gestión y modernización de áreas industriales~~ (dotando de posibilidad de ser receptores de Ayudas, promueve la creación de estas entidades, no por la necesidad del propietario) que se constituyan al amparo de esta ley. En el marco de la respectiva convocatoria o convenio, tendrán preferencia aquellas solicitudes, planes o propuestas que prevean aportaciones económicas por parte de las administraciones locales y, en su caso, de las entidades de gestión y modernización del área industrial afectada.

Artículo 39 Prioridad de las infraestructuras en áreas industriales clasificadas

La administración autonómica y los municipios con áreas industriales clasificadas conforme a esta ley, deberán priorizar en su planificación inversora y en su ordenación urbanística, el desarrollo de infraestructuras logísticas, energéticas, de tratamiento de residuos y aguas, de telecomunicaciones y de cualquier otro tipo, que directamente supongan dotar de mayor calidad a las citadas áreas industriales.

Artículo 40 Incentivos para la promoción exterior de las áreas industriales avanzadas

1. Las actividades industriales implantadas o que se pretendan implantar en las áreas industriales avanzadas, podrán disfrutar de los siguientes incentivos autonómicos:

- a) Reducción del 30% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados vigente.



- b) Bonificación del 50% de las tasas percibidas por la GV que puedan afectar a la creación y/o ampliación de empresas en estas áreas.

2. Para poder acogerse a dichos beneficios autonómicos, los ayuntamientos a los que pertenezcan dichos Áreas Industriales Avanzadas deberán haber aprobado una bonificación de al menos el 50% del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) para las empresas instaladas en el área o las que se pretendan instalar.

3. Las áreas industriales avanzadas cuyos ayuntamientos hayan aprobado los incentivos fiscales anteriores, u otros asimilables, tendrán además los siguientes beneficios:

- a) Se destacarán especialmente en el Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat que se regula en esta Ley, detallando esas ventajas fiscales para las empresas instaladas o que se pretendan instalar en dicha área.
- b) Se considerarán prioritarias en el catálogo de ventas que gestiona la Conselleria con competencias en industria.
- c) Serán presentadas individual y especialmente como ubicación industrial estratégica en eventos comerciales y otras iniciativas de promoción organizados por la Generalitat o con su participación, tanto a nivel nacional como internacional.
- d) Tendrán preferencia para ser designadas como enclave tecnológico, si reúnen las condiciones establecidas en esta ley.

TÍTULO CUARTO.- MUNICIPIO INDUSTRIAL ESTRATÉGICO

Artículo 41 Municipio Industrial Estratégico

La Consellería competente en materia de industria, y previa la tramitación que se recoge en el artículo siguiente, reconocerá la implicación de los municipios con la modernización de sus áreas industriales, mediante su declaración como "Municipio Industrial Estratégico".

Este reconocimiento sólo se podrá conceder a aquellos municipios que reúnan los siguientes requisitos acumulativos:

- 1. Que al menos más de la mitad del suelo industrial del municipio esté clasificado conforme a esta ley como Área Industrial Avanzada, y tenga la misma una superficie superior a un millón metros cuadrados.
- 2. Que hayan aprobado el incentivo fiscal recogido en apartado 2 del artículo 40, o alguno asimilable.

Artículo 42. Procedimiento

1. Para que pueda procederse a la declaración como Municipio Industrial Estratégico, será necesario presentar ante Conselleria competente en materia de Industria, la siguiente documentación:

- a) Solicitud de declaración de Municipio Industrial Estratégico, acordada por el Pleno del ayuntamiento.
- b) Certificado del Secretario del ayuntamiento, acreditando que el municipio reúne los dos requisitos establecidos en el artículo anterior.

2. La Conselleria competente en materia de Industria, una vez comprobada la documentación remitida, dictará resolución de concesión o denegación de la marca de calidad "Municipio Industrial Estratégico".

3. La declaración de "Municipio Industrial Estratégico" será publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana así como en el portal web de la Conselleria competente en materia de industria, y aparecerá de forma destacada en el Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat. Además conllevará la atribución de un distintivo de Municipio Industrial Estratégico, que podrá ser utilizado libremente y en exclusiva por la entidad local beneficiaria para las actuaciones de promoción y publicidad institucional que consideren.

Artículo 43. Revocación

1. La concesión de la marca de calidad "Municipio Industrial Estratégico", podrá revocarse por alguna de las siguientes causas:

- a) A petición del propio Municipio.



- b) Por incumplimiento por parte de los municipios de las condiciones particulares contenidas en la autorización de las entidades de gestión y modernización del área industrial o en los acuerdos y convenios que puedan suscribir con ellas.
- c) Por variación sustancial de las condiciones que dieron lugar a la declaración de Municipio Industrial Estratégico, acreditada por la Consellería competente en materia de Industria.

2. La revocación se realizará por resolución de la Consellería competente en materia de Industria, previa audiencia a la entidad municipal afectada en los supuestos b y c del apartado anterior.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Términos genéricos.

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado de la presente Ley se entenderán referidas también a su correspondiente femenino.

Segunda. Asimilación a la condición de comisión promotora

Las Entidades Urbanísticas de Conservación, agrupaciones de interés urbanístico, Asociaciones Empresariales, y otros órganos o entidades que agrupen a propietarios de suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya gestionen áreas industriales, podrán considerarse que cumplen el requisito de comisión promotora sin necesidad de acreditar la representación establecida en el apartado 1 del artículo 7. Igualmente se considerarán asimilables a las entidades de gestión y modernización reguladas en esta ley, a los únicos efectos de considerar cumplido el requisito de contar con entidad gestora establecido en los artículos 29 y 30, para poder ser clasificada el área industrial como consolidada o avanzada.

Se reconoce a una Asociación Empresarial igual a una Entidad de Gestión para un caso pero no para los otros, por tanto, si tiene el reconocimiento de los propietarios para que se necesita la Entidad de Gestión sino es para obtener las AYUDAS que aquí se proponen?

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo Reglamentario

Se faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones reglamentarias requiera el desarrollo y ejecución de la presente ley.

Segunda. Modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización de Área Industrial.

La Consellería competente en materia de industria, aprobará unos estatutos tipo para las entidades de gestión y modernización, prestando a sus órganos de gobierno, así como a los promotores y a los propietarios de las parcelas, la asistencia y el apoyo necesario a los efectos de desarrollar estas fórmulas de participación.

Tercera. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.



C. Malans, 19
46870 - Ontinyent
Telèfon: 96 291 82 03
Fax: 96 291 82 25

AJUNTAMENT ONTINYENT
REGISTRE SORTIDA
2017-S-PROP-803
02/03/2017 09:19



Ajuntament
Ontinyent

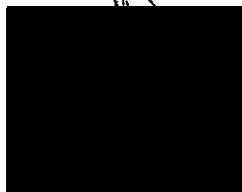
Negociat: SIAM-PROP
REF: CU

Perquè tinga l'efecte que pertoque, s'adjunta la sol·licitud, presentada en este Registre General d'Entrada, que tot seguit es relaciona.

núm entrada	data entrada	Sol·licitant
2017-E-PROP-1800	28/02/2017	COEVAL
2017-E-PROP-1801	28/02/2017	ESPI MOMPO JUAN RAFAEL

Tot de conformitat amb l'acord del Ple d'este Ajuntament en sessió ordinària del dia 28-01-2016, sobre adhesió al Conveni Marc de 22-05-2015 per a la implantació d'una Xarxa d'Oficines Integrades d'Atenció al Ciutadà en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana (BOE núm 154 de 29-06-2015 i DOCV I núm 7552 de 19-06-2015).

Ontinyent, 2 de març de 2017
L'Alcalde



Signat: Jorge Rodriguez Gramage

GENERALITAT VALENCIANA
REGISTRE D'ENTRADA

Data - 6 MAR 2017

ENTRADA núm. 3257
Ciutat Administrativa 9 d'Octubre · Torre 1
46018 Castán Tobeñas, 77

ECONOMIA
Direcció General de Comerç i Consum
CL CASTAN TOBEÑAS, 77 - TORRE 2
46018 VALENCIA VALENCIA

4727-1/1026

Vicente Donat Sarrió, Secretario General de la Confederación Empresarial de la Vall d'Albaida(COEVAL),

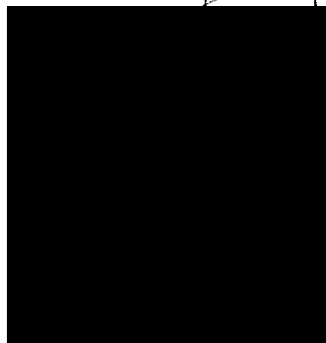
EXPONE

Que la Plataforma por la Reindustrialización Territorial que forman COEVAL-IBIAE-FEDAC tras conocer el Anteproyecto de Ley de la Generalitat de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana quiere hacer llegar sus aportaciones para la mejora de esta iniciativa legislativa.

SOLICITA

Se atiendas las aportaciones presentadas, quedando a disposición de la Consellería y de la Secretaría Autónoma para trabajar conjuntamente en la mejora de la misma.

Ontinyent 24 de febrero de 2017



Vicente Donat Sarrió
SECRETARIO GENERAL



ILMA. SECRETARIA AUTONOMICA D'ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORS PRODUCTIUS COMERÇ

Att. Blanca Marín

SECRETARIA AUTONÒMICA D'ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORS PRODUCTIUS I COMERÇ

CONSELLERIA D'ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORS PRODUCTIUS I COMERÇ I TREBALL

Carrer de Castan Tobèñas, 77,

46018 València Torre 2.

Ontinyent a 24 de febrero de 2017

Estimada Secretaria Autonómica,

Tras consultar al Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunidad Valenciana que desde su Consellería pretende aprobar los próximos meses quisiéramos hacer algunas alegaciones-reflexiones.

La elaboración de esta Ley es una decisión que creemos acertada en lo que atañe a la clasificación de las áreas Industriales así como los incentivos fiscales que proponen, puede ser un revulsivo que convierta la mera construcción de parcelas y calles, en lugares atractivos de trabajo adaptados a las necesidades actuales, dotándolas de condiciones, servicios, Imágen y tecnología que aportará un gran valor añadido a las empresas y al territorio.

Ahora bien, queremos trasladar nuestra preocupación y total disconformidad en el Título Primero del Anteproyecto, concretamente con la potenciación por parte de la Generalitat de una entidad privada, como serán las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, que serán la imposición de un gasto más para las empresas (artículo 27). Empresas que hoy por hoy ya contribuyen con numerosos impuestos y tasas, parte de los cuales deberían ir destinados al mantenimiento y mejora de las áreas industriales por parte de la administración pública.

Discrepamos en el formato de su creación, ya que con sólo el 20% de los propietarios pueden constituir la entidad (art. 7) a la cual después será integrada por el 100 % de los propietarios de manera obligatoria (art. 5). Consideramos que es una representación muy escasa para la creación de una entidad que supone un compromiso para todos, por tanto debería recoger como mínimo $\frac{1}{3}$ de los propietarios en querer formarla.

El anteproyecto no deja claro el contenido del Convenio de esta entidad con los



Ayuntamientos (art. 9), dejando libremente la interpretación de cada consistorio, pudiendo tener un convenio distinto en cada municipio.

No estamos de acuerdo con la necesidad de la existencia de la entidad de conservación para pasar de un área industrial básica a un área industrial consolidada (art. 31). Aunque es verdad que en la disposición adicional única hacen un breve reconocimiento a que se puede sustituir esta representación con otro tipo de entidades empresariales ya creadas.

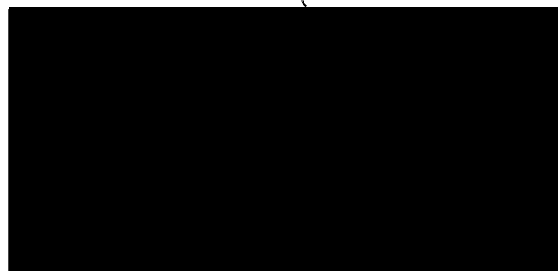
Por último consideramos un agravante el fomento de unas entidades privadas por parte de la administración pública. Decimos fomento porque en el Anteproyecto señalan que será necesarias para pasar de categoría, detallan totalmente su régimen de organización y funcionamiento, y las convierte en los beneficiarios de las ayudas que se publicarán anualmente (artículo 38).

Además no entramos a valorar la disposición de la Generalitat a obviar a agentes sociales, representantes de las empresas ya existentes, como confederaciones, federaciones, asociaciones de empresarios en el territorio.

Nos preocupa mucho, que una nueva Ley se cree con la obligatoriedad de generar un nuevo coste para las empresas, de duplicar estructuras y de apoyar que la iniciativa privada tenga que realizar las tareas que debería de hacer la función pública.

Esperando que entiendas que estas alegaciones las hacemos con ánimo constructivo y quedamos a tu total disposición para cualquier aclaración.

Un saludo



Rafael Pla
Presidente

Att. Blanca Marín**SECRETARIA AUTONÒMICA D'ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORS PRODUCTIUS I COMERÇ
CONSELLERIA D'ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORS PRODUCTIUS I COMERÇ I TREBALL****Carrer de Castan Tobefñas, 77,
46018 València Torre 2.**

Ibi a 20 de febrero de 2017

Estimada Secretaria Autonómica,

Tras consultar al Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunidad Valenciana que desde su Consellería pretende aprobar los próximos meses quisiéramos hacer algunas alegaciones-reflexiones.

La elaboración de esta Ley es una decisión que creemos acertada en lo que atañe a la clasificación de las áreas industriales así como los incentivos fiscales que proponen, puede ser un revulsivo que convierta la mera construcción de parcelas y calles, en lugares atractivos de trabajo adaptados a las necesidades actuales, dotándolas de condiciones, servicios, imagen y tecnología que aportará un gran valor añadido a las empresas y al territorio.

Ahora bien, queremos trasladar nuestra preocupación y total disconformidad en el Título Primero del Anteproyecto, concretamente con la potenciación por parte de la Generalitat de una entidad privada, como serán las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, que serán la imposición de un gasto más para las empresas (artículo 27). Empresas que hoy por hoy ya contribuyen con numerosos impuestos y tasas, parte de los cuales deberían ir destinados al mantenimiento y mejora de las áreas industriales por parte de la administración pública.

Discrepamos en el formato de su creación, ya que con sólo el 20% de los propietarios pueden constituir la entidad (art. 7) a la cual después será integrada por el 100 % de los propietarios de manera obligatoria (art. 5). Consideramos que es una representación muy escasa para la creación de una entidad que supone un

compromiso para todos, por tanto debería recoger como mínimo $\frac{3}{4}$ de los propietarios en querer formarla.

El anteproyecto no deja claro el contenido del Convenio de esta entidad con los Ayuntamientos (art. 9), dejando libremente la interpretación de cada consistorio, pudiendo tener un convenio distinto en cada municipio.

No estamos de acuerdo con la necesidad de la existencia de la entidad de conservación para pasar de un área industrial básica a un área industrial consolidada (art. 31). Aunque es verdad que en la disposición adicional única hacen un breve reconocimiento a que se puede sustituir esta representación con otro tipo de entidades empresariales ya creadas.

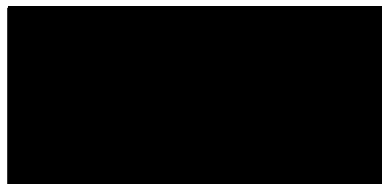
Por último consideramos un agravante el fomento de unas entidades privadas por parte de la administración pública. Decimos fomento porque en el Anteproyecto señalan que será necesarias para pasar de categoría, detallan totalmente su régimen de organización y funcionamiento, y las convierte en los beneficiarios de las ayudas que se publicarán anualmente (artículo 38).

Además no entramos a valorar la disposición de la Generalitat a obviar a agentes sociales, representantes de las empresas ya existentes, como confederaciones, federaciones, asociaciones de empresarios en el territorio.

Nos preocupa mucho, que una nueva Ley se cree con la obligatoriedad de generar un nuevo coste para las empresas, de duplicar estructuras y de apoyar que la iniciativa privada tenga que realizar las tareas que debería de hacer la función pública.

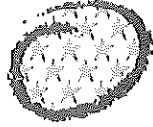
Esperando que entiendas que estas alegaciones las hacemos con ánimo constructivo y quedamos a tu total disposición para cualquier aclaración.

Un Saludo,



Pedro Prieto

Presidente



FEDAC
FEDERACIÓN EMPRESARIAL
DE L'ALCOIÀ Y EL COMTAT

Att. Blanca Marin
Secretaria Autònica d'Economia Sostenible, Sectors Productius i Comerç
Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball
Carrer de Castan Tobeñas, 77, Torre 2
46018 València

Alcoy a 20 de febrero de 2017



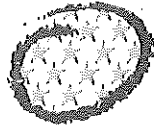
Estimada Secretaria Autònica,

Tras consultar al Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunidad Valenciana que desde su Conselleria pretende aprobar los próximos meses quisiéramos hacer algunas alegaciones-reflexiones.

La elaboración de esta Ley es una decisión que creemos acertada en lo que atañe a la clasificación de las áreas industriales así como los incentivos fiscales que proponen, puede ser un revulsivo que convierta la mera construcción de parcelas y calles, en lugares atractivos de trabajo adaptados a las necesidades actuales, dotándolas de condiciones, servicios, imagen y tecnología que aportará un gran valor añadido a las empresas y al territorio.

Ahora bien, queremos trasladar nuestra preocupación y total disconformidad en el Título Primero del Anteproyecto, concretamente con la potenciación por parte de la Generalitat de una entidad privada, como serán las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, que serán la imposición de un gasto más para las empresas (artículo 27). Empresas que hoy por hoy ya contribuyen con numerosos impuestos y tasas, parte de los cuales deberían ir destinados al mantenimiento y mejora de las áreas industriales por parte de la administración pública.

Discrepamos en el formato de su creación, ya que con sólo el 20% de los propietarios pueden constituir la entidad (art. 7) a la cual después será integrada por el 100 % de los propietarios de manera obligatoria (art. 5). Consideramos que es una representación muy escasa para la creación de una entidad que supone un compromiso para todos, por tanto debería recoger como mínimo $\frac{3}{4}$ de los propietarios en querer formarla.



FEDAC
FEDERACIÓN EMPRESARIAL
DE L'ALCOIÀ Y EL COMTAT

El anteproyecto no deja claro el contenido del Convenio de esta entidad con los Ayuntamientos (art. 9), dejando libremente la interpretación de cada consistorio, pudiendo tener un convenio distinto en cada municipio.



No estamos de acuerdo con la necesidad de la existencia de la entidad de conservación para pasar de un área industrial básica a un área industrial consolidada (art. 31). Aunque es verdad que en la disposición adicional única hacen un breve reconocimiento a que se puede sustituir esta representación con otro tipo de entidades empresariales ya creadas.



Por último consideramos un agravante el fomento de unas entidades privadas por parte de la administración pública. Decimos fomento porque en el Anteproyecto señalan que serán necesarias para pasar de categoría, detallan totalmente su régimen de organización y funcionamiento, y las convierte en los beneficiarios de las ayudas que se publicarán anualmente (artículo 38).



Además no entramos a valorar la disposición de la Generalitat a obviar a agentes sociales, representantes de las empresas ya existentes, como confederaciones, federaciones, asociaciones de empresarios en el territorio.

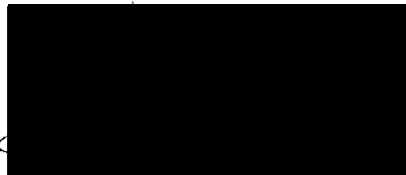


Nos preocupa mucho, que una nueva Ley se cree con la obligatoriedad de generar un nuevo coste para las empresas, de duplicar estructuras y de apoyar que la iniciativa privada tenga que realizar las tareas que debería de hacer la función pública.



Esperando que entiendas que estas alegaciones las hacemos con ánimo constructivo y quedamos a tu total disposición para cualquier aclaración.

Un Saludo,



Pablo de Gracia
Presidente