

**Asunto:** Re: Observaciones DG Presupuestos ANTEproyecto ley áreas industriales  
**De:** Maria Carmen Bayarri Gomis <bayarri\_car@gva.es>  
**Fecha:** 18/05/2017 14:39  
**Para:** rosalen\_man <rosalen\_man@gva.es>  
**CC:** Concepción del Ruste Aguilar <delruste\_con@gva.es>, Josep Vicent Tarí García <tari\_jos@gva.es>

En relación con la tramitación del anteproyecto de Ley de Áreas Industriales, se remitió el texto y la memoria económica a la DG de Presupuestos; todo ello con la finalidad de recabar el informe preceptivo del artículo 26.1 de la Ley 1/2015.

Al respecto, esta mañana ha llamado Rodolfo Grau, jefe del servicio en la DG de Presupuestos y comunica lo siguiente.

**- Memoria económica:**

El artículo 38 habla de ayudas para la mejora de áreas industriales, sin embargo Rodolfo Grau nos comenta que la memoria debe modificarse para recoger una de estas dos circunstancias:

- a) Si actualmente ya existe línea de ayudas consignadas en el presupuesto, explicarlo (las menciones a posibles gastos en la memoria actual son vagas e imprecisas).
- b) Si son ayudas de nueva creación, es necesario que en la memoria se explicita de forma que se garantice la asunción de ese gasto por la conselleria, aclarando que la financiación se atenderá con la dotación presupuestaria que anualmente se vaya estableciendo a través de las Leyes de Presupuestos.

**Por eso, hace falta nueva memoria económica con estos datos.**

**- Por otra parte, la DA 4ª del anteproyecto** incorpora la previsión de una modificación en ITP y AJD de la Ley 13/97, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, y que establece beneficios fiscales; por ello habrá de recabarse el informe de la DG de Tributos (aunque la versión que se maneja actualmente ya recoge las observaciones formuladas por dicho centro directivo en el seno de la fase de alegaciones, se entiende que la entidad de la modificación propuesta exige dicho informe).

En cuanto dispongamos de la memoria económica, preparamos desde Subsecretaría para mandarlo a la DG de Tributos.

Quedan a la espera de estos documentos aclaratorios.

217

Saludos

Carmen B



---

**Carmen Bayarri Gomis**

Servicio de Coordinación y Apoyo Técnico  
[bayarri\\_car@gva.es](mailto:bayarri_car@gva.es)  
Ciudad Administrativa 9 d'Octubre Torre 2, planta 7ª  
c/ Castán Tobeñas, 77  
46018 – Valencia  
Tfno: 961209355

---



**Carmen Bayarri Gomis**

Servicio de Coordinación y Apoyo Técnico  
[bayarri\\_car@gva.es](mailto:bayarri_car@gva.es)  
Ciudad Administrativa 9 d'Octubre Torre 2, planta 7ª

218

**Asunto:** Anteproyecto Ley Areas Industriales

**De:** Maria Carmen Bayarri Gomis <bayarri\_car@gva.es>

**Fecha:** 26/05/2017 8:08

**Para:** Rodolfo Grau <grau\_rod@gva.es>

**CC:** Concepción del Ruste Aguilar <delruste\_con@gva.es>, Josep Vicent Tarí García <tari\_jos@gva.es>

Buenos días, Rodolfo: adjunto te remito los siguientes documentos.

- Versión actualizada del anteproyecto de Ley de Áreas Industriales (se introduce una nueva disposición adicional al texto).
- Memoria económica adaptada a las apreciaciones que habíais hecho, y que se habían trasladado al centro directivo.

Saludos

Carmen Bayarri

Servicio de Coordinación y Apoyo Técnico

—Adjuntos:—

---

Borrador Anteproyecto de Ley Areas Industriales V8__24_05_17.odt	128 KB
modif Mem econ Ley areas industr_190517_F.pdf	225 KB



GENERALITAT  
VALENCIANA

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

## MEMORIA ECONÓMICA RELATIVA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE LA GENERALITAT, DE GESTIÓN, MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

A los efectos de la emisión del informe previsto en el artículo 26 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, en la Ley 14/2016, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2017 y del artículo 42 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, se emite la presente memoria económica, indicando expresamente que las previsiones del anteproyecto ley informado que pudieran tener un incidencia presupuestaria son las siguientes:

**Primero:** El anteproyecto de Ley establece en su artículo 13, punto 2, que “ *El ayuntamiento remitirá los 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.*”.

La creación del citado registro autonómico exigirá la correspondiente atribución de la competencia para la gestión del mismo a un órgano de la Conselleria competente en materia de industria, y se considera que la gestión material del mismo se podría asumir por los Servicios Territoriales de la Conselleria sin necesidad de incrementar el personal, si bien sería necesaria el diseño e implantación de una aplicación informática específica para ello, con una incidencia presupuestaria consistente en el posible coste de la misma. No es posible cuantificar actualmente por este centro directivo, esta previsible incidencia presupuestaria, dado que dependerá de las características que requiera la misma y del órgano que la gestione, debiendo coordinarse en todo caso, con la dirección general competente en materia de tecnologías de la información.



**Segundo:** el artículo 22 del anteproyecto de ley, establece que “*corresponde al titular de la Conselleria competente en materia de industria, clasificar todas las áreas industriales de la Comunitat Valenciana en alguna de las categorías reguladas en esta ley*”. “*La primera clasificación deberá realizarse en el plazo máximo de un año desde la publicación de la ley, la cual será revisada y actualizada al menos anualmente*”.

La clasificación y actualización anual de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana requerirá la asignación de esas competencias a algún centro directivo de la Conselleria competente en materia de industria, y su elaboración exigirá una asignación concreta de personal técnico o, en su caso, la contratación externa de servicios técnicos de apoyo y comprobación. Este centro directivo no puede en este momento evaluar la incidencia presupuestaria de las citadas competencias, hasta que no se conozca la asignación de las mismas y los posibles recursos técnicos de apoyo disponibles en otros departamentos y entidades públicas.

**Tercero:** El artículo 38 del anteproyecto establece que, la Generalitat, 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 incrementarla a través de nuevas obras o servicios.

El pasado 10 de marzo se procedió por el Presidente del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial, (IVACE), a la convocatoria de ayudas para proyectos de inversión para la mejora, modernización y dotación de infraestructuras y servicios en polígonos, áreas industriales y enclaves tecnológicos, con cargo al presupuesto del IVACE para el ejercicio 2017.

El presupuesto para la concesión de las subvenciones previstas en esa convocatoria es de 16.595.000 euros, y está distribuido en función de las líneas siguientes por beneficiario, en los términos indicados a continuación con cargo al presupuesto del IVACE del ejercicio 2017:

- Código línea presupuestaria S0339000: 2.215.000 euros – Comarcas Els Ports, El Alt Maestrat y El Baix Maestrat
- Código línea presupuestaria S0340000: 2.215.000 euros – Comarca La Safor



- Código línea presupuestaria S0341000: 2.215.000 euros – Comarca El Baix Segura / La Vega Baja
- Código línea presupuestaria S0342000: 9.950.000 euros – Comarcas El Comtat, L'Alcoià y La Vall D'Albaida.

Como condiciona expresamente el artículo 38 arriba transcrito, la publicación anual de las ayudas previstas en el mismo o con objetivos similares, dependerá de las disponibilidades presupuestarias, por lo que la financiación futura de las mismas se atenderá con la dotación presupuestaria que anualmente se vaya estableciendo a través de las Leyes de Presupuestos a la Conselleria competente en la materia.

**Cuarto:** El artículo 40 del anteproyecto, establece que las empresas industriales instaladas o que se pretendan instalar en las Áreas Industriales Avanzadas, podrán acogerse a los beneficios fiscales en las modalidades del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados establecidas en la disposición adicional cuarta de esta ley, siempre que los ayuntamientos a los que pertenezcan dichas Áreas, hayan aprobado previamente, una bonificación del 50% del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), u otras asimilables, para las mismas empresas.

En la disposición adicional cuarta del anteproyecto de ley, se establece los siguientes beneficios fiscales:

***Cuarta. Modificación de la ley 13/1997 del ITPO y AJD***

*1. Se añade un punto 4 al apartado Cuatro del artículo 13 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, con la siguiente redacción:*

*4) En las adquisiciones de bienes inmuebles situados en una zona declarada como Área Industrial Avanzada, siempre que concurren las siguientes circunstancias concurrentes:*

*a) Que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio.*



b) *Que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunitat Valenciana durante un período de, al menos, 3 años, salvo que, en el caso de adquirente persona física, este fallezca dentro de dicho plazo.*

c) *Que durante el mismo periodo de 3 años el adquirente no realice cualquiera de las siguientes operaciones:*

1. *Efectuar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.*

2. *Transmitir los inmuebles.*

3. *Desafectar los inmuebles de la actividad empresarial o profesional o destinarlos a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo.*

d) *Que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, en los términos de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no supere los 10 millones de euros durante los 3 años a que se refiere la letra c anterior.*

e) *Que en el documento público por el que se formalice la adquisición, se determine expresamente el destino del inmueble al que se refiere la letra a).*

2. *Se añade un apartado Tres al artículo catorce bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, con la siguiente redacción:*

*Tres. Se aplicará una bonificación del treinta por ciento de la cuota tributaria de la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en las escrituras públicas por las que se formalicen las adquisiciones de bienes inmuebles a las que se aplique el tipo reducido del cuatro por ciento, previsto en el punto 4) del apartado Cuatro del artículo 13 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.*



Desde este centro directivo se considera que la aplicación de estos beneficios fiscales supondrán una incidencia presupuestaria, dado que conllevará una merma de los ingresos por estos conceptos a percibir por la Generalitat, sin perjuicio por otra parte, del aumento de ingresos que pudieran tener las arcas públicas, como consecuencia del aumento de la actividad industrial que promueve el documento normativo. En todo caso, no es posible su cuantificación con la información disponible por este centro directivo.

No obstante se informa, para su posible estimación por el órgano competente en materia de tributos, que para que las empresas puedan disfrutar de los incentivos recogidos en la disposición adicional cuarta del anteproyecto, se tienen que dar las siguientes condiciones acumulativas:

1º- Que exista una área industrial clasificada como avanzada, para lo cual se requiere en primer lugar la aprobación de la primera clasificación de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, y en segundo lugar, que en esa clasificación se determine la existencia de algún área con las condiciones necesarias para ser considerada como área industrial avanzada. Como establece el artículo 32 del anteproyecto, se podrán clasificar como áreas industriales avanzadas aquellas que, por una parte hayan constituido una Entidad de Gestión y Modernización de las reguladas en la ley, o tuvieran una Entidad de conservación urbanística, y por otra que cuenten además con al menos nueve dotaciones, adicionales respecto a las necesarias para ser área industrial consolidada, que figuran en el citado artículo 32.

Por la información de que disponen este centro directivo, actualmente sólo existen unas quince áreas industriales con entidades de conservación urbanística en funcionamiento, y sólo algunas de ellas reúnen ya las dotaciones necesarias para ser consideradas como áreas avanzadas, por lo que el ámbito geográfico en el que se podrían aplicar los incentivos fiscales es inicialmente bastante reducido.

2º- Que el ayuntamiento o ayuntamientos afectados hayan acordado la aplicación del incentivo fiscal en el ICIO arriba descrito. Por la información de que dispone este centro directivo, muy pocos municipios tienen actualmente aprobados este tipo de incentivos.





3º- Que la empresa instalada o que se pretenda instalar en la citada área ejerza una actividad industrial, y realice algunos de los hechos imponderables descritos (adquisición de bienes inmuebles y las escrituras públicas en las que se formalicen), si bien esta limitada su aplicación a las empresas adquirentes cuyo importe neto de la cifra de negocios no supere los 10 millones de euros.

En València,

**EL DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA**

Firmado digitalmente por:  
Diego Maciá Antón

## 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 y definiciones

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 las personas propietarias

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 dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales

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. La Presidencia de la Entidad

Artículo 26. La Gerencia

Artículo 27. Recursos económicos de las Entidades de Gestión y Modernización.

Artículo 28. Disolución

### **TÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN Y MAPA 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. 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. Asimilación a la condición de comisión promotora

Segunda. Prioridad de solicitudes

Tercera. Subrogación de las nuevas entidades de Gestión y Modernización.

Cuarta. Modificación de la Ley 13/1997 del ITPOyAJP.

Quinta. Seguimiento por el Observatorio de la Industria y los Sectores Económicos Valencianos.

Sexta. Tramitación de entidades de gestión y modernización para áreas industriales supramunicipales

Séptima: Procedimiento para la ampliación del área industrial clasificada e incorporación a la entidad de gestión y modernización existente

### **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, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2006 de 10 de abril, 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, que está incluida en el plan normativo de la Generalitat para 2017, 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. La calidad de su estructura de movilidad, con importantes infraestructuras portuarias, buenas comunicaciones viarias y ferroviarias junto a las áreas urbanas de gran población, 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 estima que más del cincuenta por ciento 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 que necesitan con urgencia actuaciones básicas para mejorar la señalización, la red de saneamiento o el pavimento, así como para renovar el mobiliario urbano y el alumbrado, redistribuir la sección viaria, disponer de accesos mas amplios y directos, facilitar la movilidad o eliminar barreras arquitectónicas. 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 las personas propietarias, colaboren de forma coordinada en la creación, conservación, mantenimiento 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 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 de propietarios, 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.

En cuanto a su naturaleza, si bien tienen una base constitutiva privada, pues se componen principalmente de personas propietarias en el área industrial, 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 en suelo industrial, 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 todas las personas propietarias 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. Las administraciones públicas participarán como cualquier otro propietario en caso de ser titulares de bienes inmuebles patrimoniales y por tanto susceptibles de aprovechamiento lucrativo.

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 las personas propietarias directamente afectadas, con unos objetivos colectivos muy concretos, y con una duración temporal. Además, la pertenencia obligatoria a estas corporaciones formadas por las personas propietarias 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.

Como establece la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, la conservación de las obras de urbanización es por lo general responsabilidad de los ayuntamientos desde su recepción, careciendo de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. No obstante lo anterior, 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 en aplicación de dicha previsión constitucional, las Entidades para la Gestión y Modernización de Áreas Industriales que se regulan en esta ley se conciben, por una parte, como un nuevo instrumento para la participación ciudadana en la toma de las decisiones sobre la conservación de las áreas industriales, y por otra, como el soporte jurídico a las iniciativas que, voluntariamente, pueda tomar la iniciativa privada con el objetivo de complementar la acción y el esfuerzo presupuestario de las administraciones públicas, para promocionar y modernizar las áreas industriales.



En este mismo sentido, debe tenerse en cuenta que la implantación de un área industrial, brinda a las empresas que puedan ubicarse en ella 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 desarrollo y promoción del entorno favorable del que forman parte.

Tampoco estaría justificado hacer recaer sobre los impuestos generales del municipio, las posibles mejoras o servicios adicionales que benefician específicamente a las personas propietarias en un área industrial mejorada, con lo que mediante esta nueva fórmula de participación, se deja en manos de aquellas que mayoritariamente quieren contribuir a esas mejoras, 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 sostenible y competitivo.

#### IV

En el título preliminar se regulan el objeto, el ámbito de aplicación, las definiciones 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 seis disposiciones adicionales y tres disposiciones finales.

La disposición adicional primera establece la asimilación directa de las actuales entidades que ya gestionan polígonos, parques empresariales o cualquier otro tipo de área industrial, como comisión promotora para la constitución de las Entidades de Gestión y Modernización de áreas industriales que se regulan en esta ley.



La disposición adicional segunda prioriza las solicitudes de estas entidades ya existentes, en la tramitación ante el Ayuntamiento para la constitución de una Entidad de Gestión y Modernización, para los casos en que concurran más de una solicitud sobre la misma área geográfica.

La disposición adicional tercera prevé la posibilidad de que, en esos casos de entidades de gestión preexistentes, se pueda acordar la subrogación en sus derechos y obligaciones, por parte de las nuevas Entidades de Gestión y Modernización que se constituyan al amparo de esta ley.

La disposición adicional cuarta introduce las modificaciones necesarias en la Ley 13/1997 de 23 de diciembre, para aprobar los beneficios fiscales previstos en la presente ley.

La disposición adicional quinta, atribuye al Observatorio de la Industria y de los Sectores Económicos Valencianos, el seguimiento de la evolución de las áreas industriales de la Comunitat.

La disposición adicional sexta prevé la posibilidad excepcional de que el área industrial a gestionar abarque más de un municipio, estableciendo la necesaria tramitación de las autorizaciones y convenios con los respectivos ayuntamientos competentes.

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 el apoyo y asistencia de la Conselleria competente en materia de industria para la constitución de las Entidades de Gestión y Modernización, además de la aprobación de unos estatutos tipo.

La disposición final tercera 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 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 modernización y la promoción 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 y definiciones**

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 considerará como área industrial cada uno de los ámbitos territoriales sin solución de continuidad de suelo urbano de un municipio, para los que su ordenación urbanística establezca el uso industrial como dominante. Excepcionalmente, y a solicitud de los municipios interesados, se podrá considerar como área industrial la agrupación de terrenos continuos de suelo urbano de más de un municipio, cuyo uso dominante sea industrial.

3. A los efectos de esta Ley, se consideran propietarias de bienes inmuebles a las personas físicas y jurídicas, así como a las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean titulares del derecho de propiedad de las parcelas y construcciones emplazadas sobre las mismas, así como a los titulares de una concesión administrativa, un derecho real de usufructo o un derecho de superficie sobre los citados inmuebles.





### **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, sostenible económica, social y medioambientalmente, mejorando la gestión y la calidad del suelo industrial y la competitividad de las empresas.
- 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 las personas propietarias en las áreas industriales, así como las Administraciones Públicas, contribuyan de forma más eficiente, a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas.
- d) Introducir la figura de la Gerencia 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) Promover servicios mancomunados que puedan contribuir de manera eficiente a la mejora de la gestión de los servicios e infraestructuras de las áreas industriales.
- g) 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 tendentes a la atracción de empresas tanto nacionales como internacionales en el área industrial.

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

### **CAPITULO 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 sin ánimo de lucro de personas propietarias, de base privada pero naturaleza administrativa, por las funciones públicas municipales 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 todas las personas y entidades que sean propietarias de bienes inmuebles de propiedad privada, así como a las entidades públicas cuando sean propietarias de bienes inmuebles patrimoniales situados en el área industrial clasificada, debiendo todas ellas contribuir a los gastos de la entidad conforme a sus respectivos coeficientes de participación.

2. La integración de los sujetos anteriores en las Entidades de Gestión y Modernización será universal, obligatoria y automática desde que se autoricen por los ayuntamientos competentes.



3. Las entidades públicas que sean sólo propietarias de los inmuebles dotacionales o de dominio y uso público situados dentro del área industrial clasificada, y no dispongan de bienes patrimoniales en la misma, no se considerarán sujetos integrantes de la entidad, y por tanto no tendrán la obligación de contribuir a los gastos de la misma. No obstante lo anterior, si 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.

4. La participación de las personas propietarias en la Entidad de Gestión y Modernización, podrá ser sustituida por las personas arrendatarias u ocupantes de sus inmuebles por cualquier título legítimo, siempre y cuando las propietarias comuniquen fehacientemente dicha sustitución a la Secretaría de la Junta Directiva, y la persona sustituta lo acepte formalmente ante esta Secretaría o mediante documento notarial. En tal caso, las personas sustitutas quedarán obligadas 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, la persona propietaria responderá subsidiariamente ante la Entidad del impago de las contribuciones obligatorias por la sustituta. Cualquier referencia en esta ley a las personas propietarias, deberá entenderse referida a las que asuman la sustitución anterior, desde el momento que se produzca.

5. En el supuesto de que un bien inmueble perteneciera a varias personas, ya sean éstas físicas o jurídicas, los derechos políticos inherentes a la participación en la Entidad podrán ser ejercidos por una de ellas, debidamente designadas, si bien todos ellos serán responsables de las obligaciones del conjunto.

#### **Artículo 6. Funciones**

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

- 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 competente, 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, conforme a los acuerdos estatutariamente válidos.
- f) Trasladar al Ayuntamiento competente 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. Legitimación y contenido de la solicitud de constitución**

1. La solicitud de constitución de la Entidad deberá ser presentada ante el ayuntamiento competente por una comisión promotora, acreditando que representan al menos al veinticinco por ciento de las personas propietarias definidas en el artículo 5.1, que además representen al veinticinco por ciento de los coeficientes de participación, calculados conforme al artículo 21.

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

- a) La identificación de las personas propietarias que integran la comisión promotora, así como un domicilio a efectos de notificaciones.
- b) La identificación exacta del área industrial clasificada que se quiere gestionar.
- 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.

e) Certificación registral de dominio y cargas de todos los inmuebles privados o patrimoniales inscritos e incluidos en el área industrial clasificada que se quiere gestionar por la Entidad, para acreditar el porcentaje de representación exigido como Comisión Promotora en el punto 1 de este artículo. En caso de no constar inscrito el inmueble, se deberá aportar respecto al mismo, copia del documento acreditativo de la propiedad de las fincas no inscritas.

3. El ayuntamiento competente 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 20 días, se le entenderá por desistida de su solicitud.

4. 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.

5. La expedición de la certificación registral a que se refiere el apartado 2, se reflejará mediante nota al margen de los inmuebles a que se refiere. Esta nota se podrá cancelar, en su caso, presentando el certificado municipal que acredite el desistimiento de la solicitud por la comisión promotora, o la desestimación por silencio administrativo prevista en el apartado anterior.

## **Artículo 8. Estatutos**

1. Los estatutos de la Entidad deberán 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 las personas propietarias 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) Los mecanismos para la ampliación o reducción del área industrial o de las personas propietarias que integran la Entidad.
- h) 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.

3. En los estatutos también podrá establecerse, previo acuerdo unánime de todos las personas propietarias integrantes de la Entidad, que las controversias que surjan entre la Entidad y las personas propietarias integrantes, o entre estos por razón de su pertenencia a la misma, se resolverán mediante arbitraje.

#### **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 proyecto de convenio de colaboración, en el marco de las funciones definidas en el artículo 6.

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 su aprobación provisional en el plazo máximo de un mes contado desde el día siguiente al que se alcanzara el acuerdo.

#### **Artículo 11. Asamblea de ratificación**

1. Una vez acordada la aprobación provisional por el pleno del ayuntamiento, se convocará a una asamblea de ratificación a todas las personas propietarias de los bienes inmuebles situados en el área industrial que se solicita gestionar.

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 electrónico del ayuntamiento, donde las personas convocadas 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 de ratificación. La citada documentación también se pondrá a disposición de los interesados en las dependencias municipales.

4. Para que el proyecto de convenio pueda considerarse ratificado, habrá de obtener el voto favorable de al menos el cincuenta y uno por ciento de las personas propietarias de toda el área industrial solicitada, 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 la voluntad de constituir la entidad, los estatutos de la misma, así como el nombramiento de las personas que, entre todas las integrantes de la entidad, ostentarán los cargos de la junta directiva previstos en el apartado 2 del artículo 23.





### **Artículo 12. Autorización de la constitución y firma del convenio**

1. Una vez verificada por el ayuntamiento la correcta ratificación del proyecto de convenio, de la voluntad de constitución, 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. 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 de autorización.

### **Artículo 13. Publicidad y registro**

1. El acuerdo municipal de autorización, así como el convenio de colaboración firmado, el nombramiento de la junta directiva y los estatutos aprobados, serán notificados a todas las personas propietarias que conforman la Entidad, siendo válida la notificación por edictos en caso de no ser posible la notificación personal. Además, dichos documentos se mantendrán publicados durante 6 meses en el portal electrónico 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 remitirá los 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.

4. La Entidad de gestión y modernización constituida remitirá al Registro de la Propiedad un ejemplar de los documentos a que se refiere el apartado primero para su archivo, lo que se hará constar por nota al margen de los inmuebles situados en el área industrial gestionada, junto con la referencia a la constitución de dicha entidad y a la diligenciación del libro de Actas a que se refiere el artículo 21.

### **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 las personas propietarias con el ayuntamiento actuante, pero no podrá superar los veinte 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 veinte 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 las personas propietarias**

Son obligaciones de las personas propietarias de los bienes inmuebles del área industrial gestionada por una Entidad:

- a) Respetar las instalaciones del Área Industrial, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de las personas propietarias, haciendo un uso adecuado de las mismas y evitando en todo momento que se puedan causar daños o desperfectos a estas o a terceros.
- b) Mantener en buen estado de conservación sus inmuebles, en términos que no perjudiquen a la Entidad o a otras personas propietarias, ocupantes o usuarias del área industrial.
- c) Contribuir al presupuesto anual de la Entidad, en proporción a su coeficiente de participación y conforme lo acordado por la Asamblea General.



- d) 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.
- e) Comunicar a la Secretaría de la Junta Directiva, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de notificaciones relacionadas con la Entidad. Se podrá realizar esta comunicación por medios electrónicos siempre que el propietario y la entidad hayan acordado esta forma de notificación. En defecto de esta comunicación o acuerdo, 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 en el domicilio comunicado o en el del inmueble, fuese imposible practicarla, se realizará 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.
- f) Comunicar a la Secretaría de la Junta Directiva, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, los cambios de titularidad y ocupantes de los inmuebles. Se podrá realizar esta comunicación por medios electrónicos siempre que la persona propietaria y la entidad hayan acordado esta forma de notificación. La persona propietaria 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. A estos efectos, el registrador de la propiedad que inscriba la transmisión de un inmueble comprendido en el área industrial gestionada por la Entidad, pondrá en conocimiento de la misma, preferentemente por medios electrónicos, la fecha de dicha transmisión y la identidad del adquirente.
- g) Entregar al adquirente de un inmueble comprendido en el área gestionada, en el momento de la compraventa, el documento expedido por la Entidad, mediante el cual se acredite que la persona transmitente está al corriente de pago de todas las cuotas correspondientes a su inmueble.

#### **Artículo 16. Del cumplimiento de las obligaciones.**

1. Las obligaciones a que se refiere la presente Ley deberán cumplirse por las personas propietarias, y en su caso por sus sustitutas, en el tiempo y forma determinados por la Asamblea General.
2. La gestión y el cobro de las contribuciones obligatorias corresponderá a la Entidad de Gestión y Modernización. El régimen de plazos y notificaciones para el cobro de las contribuciones obligatorias se establecerá por la Asamblea General y será publicado en la web corporativa de la entidad.
3. Las personas propietarias 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 de dicha deuda, sin perjuicio de que estos puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento. En toda transmisión de un inmueble adscrito 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.

## **CAPITULO II: RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

### **Artículo 17. Órganos de la Entidad**

Las Entidades de Gestión y Modernización tendrán, al menos, los siguientes órganos:

- a) De gobierno: la Asamblea General, la Junta Directiva y la Presidencia.
- b) De administración: la Gerencia.



### **Artículo 18. La Asamblea General**

1. La Asamblea General estará compuesta por todas las personas propietarias integrantes de la Entidad, así como por las personas sustitutas conforme a lo previsto 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 la presidencia, o lo pidan la cuarta parte de las personas propietarias que, a su vez, representen la cuarta parte de los coeficientes de participación, siempre que todos ellas estén al corriente de pago de sus obligaciones con la Entidad.

2. La convocatoria de la Asamblea General la hará la presidencia 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 las personas propietarias 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 de la presidencia, siempre que concurren la totalidad de las personas propietarias 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 que le presente la junta directiva.
- 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) 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 dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales**

1. Cuando así lo acuerde la Asamblea General, por al menos dos tercios de las personas propietarias del área gestionada, que representen al menos dos tercios de los coeficientes de participación, se podrá solicitar al ayuntamiento dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales. No obstante, en los estatutos se podrá establecer una mayoría superior.

2. El ayuntamiento, en caso de aceptar la petición de la Entidad, podrá establecer conforme a la normativa aplicable, las tasas o contribuciones especiales que sean necesarias según la naturaleza de las obras o servicios a realizar.

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

1. Los coeficientes de participación de cada persona propietaria en la Entidad de Gestión y Modernización, se determinarán por la división del valor catastral de cada inmueble, de propiedad privada o patrimonial de propiedad pública, por la suma de todos los valores catastrales de todos los inmuebles del área industrial, privados y patrimoniales.



2. A los efectos del cálculo de los coeficientes de participación, el ayuntamiento competente deberá facilitar el valor catastral de todos los inmuebles del área industrial a la Entidad de Gestión y Modernización, así como a la Comisión Promotora prevista en el artículo 7.1, debiendo las mismas asegurar la debida protección y confidencialidad de esos datos.

3. 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 acuerdos específicos.

4. Los acuerdos de la Asamblea General válidamente adoptados obligarán a los ausentes y los disidentes, y en cualquier caso se reflejarán por la Secretaría de la Junta Directiva en un libro de actas diligenciado por el Registro de la propiedad competente.

#### **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 persona propietaria o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación las personas propietarias o sustitutas subrogadas que hubiesen salvado su voto en la Asamblea General, y las 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 favorable de la mayoría simple de los presentes o representados en la asamblea, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 11.5 respecto al nombramiento de la junta directiva inicial.

2. Las candidaturas que opten a cada elección habrán de expresar nominalmente al menos a las personas que hayan de ocupar los cargos de la Presidencia, la Secretaría y la Tesorería, siendo de expresión genérica el de los restantes componentes de la misma. Salvo que en los estatutos se establezcan unos mínimos y máximos diferentes, la junta directiva tendrá un mínimo de cinco miembros y un máximo de once, siendo su número, en cualquier caso, impar.

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 ocho años. En caso de no presentarse una candidatura para la renovación de la junta directiva, se considerará prorrogado el mandato de la junta directiva existente, hasta la elección de una nueva junta.

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 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 las personas propietarias 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 las personas propietarias 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, que necesariamente deberá detallar la liquidación de las contribuciones económicas de cada propietario integrante de la Entidad; y la fórmula de exigencia de éstas.
- 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 20.
- 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. La persona que ostente la Gerencia de la Entidad asistirá igualmente a las reuniones de la junta directiva con voz pero sin voto.

3. La junta Directiva será convocada por la persona que ejerza la Presidencia, y los acuerdos que adopte serán colegiados. Se considerarán aprobados con el voto favorable de la mayoría simple de las personas asistentes, y en ningún caso el voto será delegable.

4. Los acuerdos de la Junta Directiva se reflejarán por la Secretaría en un libro de actas diligenciado por el registro de la propiedad competente, y obligarán desde su adopción a las personas disidentes y 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 las disidentes, y desde su notificación fehaciente en el caso de las ausentes.

## **Artículo 25. La Presidencia de la Entidad**

1. La persona titular de la Presidencia ostentará legalmente la representación de la Entidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Su voto tendrá carácter dirimente sólo en las votaciones de la Junta Directiva, pero no en las de la Asamblea General.

2. La existencia de vicepresidentes o vicepresidentas será facultativa. Su nombramiento se realizará entre las personas integrantes de la Asamblea General, en la misma votación en la que se elija a las demás que componen la Junta Directiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 23. Corresponderá al vicepresidente o vicepresidenta, o a los vicepresidentes o vicepresidentas por su orden, sustituir a la persona que ostenta la Presidencia en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirle en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca, en su caso, la Junta Directiva.

## **Artículo 26. La Gerencia**

1. La Gerencia 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 de la Gerencia 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.

241



- 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.
2. La contribución obligatoria de cada integrante, se determinará en relación a su coeficiente de participación, calculado conforme se establece en el artículo 21 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 y por acuerdo del pleno, 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 incumplimiento grave y reiterado de los compromisos o fines establecidos en el acuerdo de autorización y en el convenio de colaboración.
  - d) 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 Y MAPA DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

### Artículo 29. Categorías de áreas industriales

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.

### Artículo 30. Área Industrial Básica

Se clasificarán como Áreas Industriales Básicas, aquellas áreas industriales que cumplan con los requisitos y servicios básicos que establezca el planeamiento y 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 tuvieran una Entidad de conservación urbanística, que cuenten con las tres dotaciones descritas en las letras a), b) y c) siguientes, y dispongan además con al menos cuatro de las dotaciones adicionales descritas en las letras d) a l):

- a) Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.
- b) Accesos, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones.
- c) Disponibilidad de suministro eléctrico en baja y alta tensión.
- d) Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.
- e) Redes de telecomunicaciones de banda ancha.
- f) Disponibilidad de suministro de gas natural canalizado.
- g) Directorio actualizado de las empresas y los servicios, así como señalización e identificación de las calles y salidas del área.
- h) Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.
- i) Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.
- j) Elaboración e implantación de un Plan de seguridad y emergencia para el área industrial.
- k) Elaboración e implantación de un Plan de movilidad sostenible.
- l) Establecimiento de restauración.

### Artículo 32.- Área Industrial Avanzada

Se clasificarán como Áreas Industriales Avanzadas, aquellas áreas industriales que, además de reunir los requisitos para ser consideradas Áreas Industriales Consolidadas, cuenten además con al menos nueve de las siguientes dotaciones adicionales:

- a) Zonas reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.
- b) Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos.
- c) 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.
- d) Servicio de transporte público para acceder al área.
- e) Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos a motor.
- f) Accesos, viales y zonas de estacionamiento acondicionados para el tránsito de mega-camiones.
- g) Sistema de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.
- h) Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para su utilización para el riego, limpieza, u otros usos permitidos.



- i) Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.
- j) Estación de servicio.
- k) Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.
- l) Centro polivalente que cuente con espacios para reuniones, formación y servicios de oficina o adicionales.
- m) Servicio de correos y/o paquetería.
- n) Oficinas bancarias.
- o) Instalaciones para la práctica deportiva.
- p) Escuela o centro de educación infantil de primer ciclo (cero a tres años).
- q) Hotel o servicio de alojamiento similar.
- r) Servicio de salud o asistencia sanitaria.

### **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. Los municipios interesados, o las entidades de gestión correspondientes, podrán solicitar dicha inclusión, 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.

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 consulta al Observatorio de la Industria y de los Sectores Económicos Valencianos y a la Federación Valenciana de Municipios y Provincias 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 consellería 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 Consellería 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. Se podrán clasificar como enclaves tecnológicos las 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. Para su clasificación, los enclaves tecnológicos tendrán que estar ubicados en las áreas clasificadas como Área Industrial Avanzada. No obstante, se podrán clasificar como enclaves tecnológicos urbanos, 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. El Consell, previa solicitud del municipio o municipios interesados, 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 clasificación de los enclaves tecnológicos en las áreas industriales, o en su caso, en los grandes núcleos urbanos.

### **Artículo 37 Promoción de los enclaves tecnológicos**

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

2. La Generalitat a su vez podrá aprobar que las empresas ubicadas en estos enclaves 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, 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 Promoción exterior de las Áreas Industriales Avanzadas**

1. las empresas industriales instaladas o que se pretendan instalar en las Áreas Industriales Avanzadas, podrán acogerse a los beneficios fiscales en las modalidades del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados establecidas en la disposición adicional cuarta de esta ley, siempre que los ayuntamientos a los que pertenezcan dichas Áreas, hayan aprobado previamente, una bonificación del 50% del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), u otras asimilables, para las mismas empresas.

2. Las Áreas Industriales Avanzadas cuyos ayuntamientos hayan aprobado el beneficio fiscal anterior, u otros asimilables, tendrán además los siguientes beneficios para su promoción exterior:

- a) Se destacarán especialmente en el Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat que se regula en esta Ley, detallando los beneficios fiscales aplicables a 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.



## TÍTULO CUARTO.- MARCA DE CALIDAD MUNICIPIO INDUSTRIAL ESTRATÉGICO

### Artículo 41 Municipio Industrial Estratégico

1. 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”.

2. Este reconocimiento sólo se podrá declarar a aquellos municipios que reúnan los siguientes requisitos acumulativos:

- a) Que al menos más de la mitad del suelo industrial del municipio esté clasificado como Área Industrial Avanzada conforme a esta ley, y tenga la misma una superficie superior a un millón de metros cuadrados con dicha clasificación.
- b) Que hayan aprobado el beneficio fiscal recogido en apartado 1 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 como Municipio Industrial Estratégico, acordada por el Pleno del ayuntamiento solicitante.
- b) Certificado de la Secretaría del ayuntamiento solicitante, acreditando que el municipio reúne los dos requisitos establecidos en el punto dos del 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 como “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 manifiesto por parte de los municipios de las condiciones 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. Asimilación a la condición de comisión promotora

Las Entidades Urbanísticas de Conservación, agrupaciones de interés urbanístico, Asociaciones Empresariales, comunidades de propietarios y otros órganos o Entidades que agrupen a personas propietarias de inmuebles en 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.

247



## **Segunda. Prioridad de solicitudes**

En caso de concurrencia de solicitudes de varias comisiones promotoras sobre una misma área industrial, el ayuntamiento priorizará en la tramitación la solicitud presentada por la entidad gestora ya existente y asimilada a comisión promotora conforme la disposición anterior.

## **Tercera. Subrogación de las nuevas entidades de Gestión y Modernización.**

Las Entidades Urbanísticas de Conservación, agrupaciones de interés urbanístico, Asociaciones Empresariales, comunidades de propietarios, y otros órganos o Entidades que agrupen a personas propietarias de inmuebles en suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya gestionen áreas industriales, podrán acordar que las Entidades de Gestión y Modernización que constituyan conforme a esta ley, se subrogarán en su patrimonio, derechos y obligaciones.

## **Cuarta. Modificación de la ley 13/1997 del ITPOyAJD**

1. Se añade un punto 4 al apartado Cuatro del artículo 13 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, con la siguiente redacción:

4) En las adquisiciones de bienes inmuebles situados en una zona declarada como Área Industrial Avanzada, siempre que concurren las siguientes circunstancias concurrentes:

a) Que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio.

b) Que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunitat Valenciana durante un período de, al menos, 3 años, salvo que, en el caso de adquirente persona física, este fallezca dentro de dicho plazo.

c) Que durante el mismo periodo de 3 años el adquirente no realice cualquiera de las siguientes operaciones:

1. Efectuar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

2. Transmitir los inmuebles.

3. Desafectar los inmuebles de la actividad empresarial o profesional o destinarlos a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo.

d) Que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, en los términos de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no supere los 10 millones de euros durante los 3 años a que se refiere la letra c anterior.

e) Que en el documento público por el que se formalice la adquisición, se determine expresamente el destino del inmueble al que se refiere la letra a).

2. Se añade un apartado Tres al artículo catorce bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, con la siguiente redacción:

Tres. Se aplicará una bonificación del treinta por ciento de la cuota tributaria de la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en las escrituras públicas por las que se formalicen las adquisiciones de bienes inmuebles a las que se aplique el tipo reducido del cuatro por ciento, previsto en el punto 4) del apartado Cuatro del artículo 13 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.

## **Quinta. Seguimiento por el Observatorio de la Industria y los Sectores Económicos Valencianos.**

Se atribuye al Observatorio de la Industria y los Sectores Económicos Valencianos el seguimiento de la evolución y promoción de las Áreas Industriales en la Comunidad Valenciana.





## **Sexta. Tramitación de entidades de gestión y modernización para áreas industriales supramunicipales.**

Cuando conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 2, excepcionalmente el área industrial a gestionar abarque más de un municipio, toda la tramitación de las autorizaciones de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización deberá realizarse ante los ayuntamientos de los respectivos municipios, debiendo entenderse las referencias en esta ley al Ayuntamiento, como realizadas a todos los ayuntamientos competentes.

### **Disposición adicional Séptima: Procedimiento para la ampliación del área industrial clasificada e incorporación a la entidad de gestión y modernización existente**

La Conselleria competente en materia de industria, podrá reclasificar un área industrial, para ampliar la delimitación geográfica del suelo urbano incluido en la misma, cuando se produzca el desarrollo del sector o unidad de actuación en que aquella estuviera integrada, en al menos una superficie similar a la ya clasificada.

Las personas propietarias de los bienes inmuebles situados en el suelo urbano incluido en la zona de ampliación, podrán solicitar la incorporación a la entidad de gestión y modernización que ya estuviera gestionando el área industrial inicial.

Para ello, una comisión promotora que acredite la representación prevista en el apartado 1 del artículo 7, deberá presentar ante el ayuntamiento competente una solicitud de incorporación, la cual deberá incluir al menos los requisitos de las letras a) y e) del apartado 2 del artículo 7, aplicándose igualmente a dicha solicitud, lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 7, y en el apartado 2 del artículo 21.

El pleno del Ayuntamiento podrá acordar la aprobación provisional de la incorporación solicitada, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la presentación completa de la documentación requerida. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiese notificado resolución expresa, los solicitantes podrán entender desestimada su solicitud por silencio administrativo, sin perjuicio de la obligación legal de resolver expresamente la solicitud presentada.

En el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al acuerdo municipal de aprobación provisional de la solicitud de incorporación, se convocará a una asamblea de ratificación a todas las personas propietarias de bienes inmuebles situado en la zona de ampliación.

La citación a esa asamblea, que se realizará conforme a los requisitos establecido en el punto 2 del artículo 11, incluirá un enlace al portal web del ayuntamiento donde las personas convocadas podrán acceder al contenido íntegro de los estatutos de la entidad de gestión a la que se solicita la incorporación, al acuerdo municipal que autorizó la misma, así como al convenio de colaboración firmado. La citada documentación también se pondrá a disposición de las personas interesadas en las dependencias municipales.

La voluntad de incorporación a la entidad de gestión y modernización existente, deberá ratificarse por el voto favorable de al menos el cincuenta y uno por ciento de las personas propietarias de la zona de ampliación, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de participación de esa misma zona.

En el plazo de 15 días hábiles desde el día siguiente a la celebración de la asamblea, el ayuntamiento deberá comprobar la correcta ratificación de la voluntad de incorporación, y autorizar la misma mediante la aprobación definitiva de la solicitud, produciendo efectos jurídicos a partir de dicho acuerdo.

El acuerdo municipal autorizando la incorporación será notificado a todas las personas propietarias que conforman la entidad ampliada, conforme al procedimiento previsto en el apartado 1 del artículo 13, siendo además comunicado al Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización, así como al registro de la propiedad, para su constancia en nota al margen de los inmuebles incorporados a la entidad.



En el plazo máximo de un año desde la autorización municipal de la incorporación a la entidad de gestión y modernización existente, deberá convocarse una asamblea general extraordinaria para el nombramiento de una nueva junta directiva.

La convocatoria de esta asamblea general extraordinaria deberá realizarse conjuntamente por el ayuntamiento y la entidad de gestión ampliada, conforme a los requisitos establecido en el punto 2 del artículo 11, y deberá incluir a todas las personas propietarias de los bienes inmuebles situados en toda el área industrial ampliada.

El nombramiento de las personas que integrarán la nueva junta directiva de la entidad de gestión, deberá acordarse por el voto favorable de al menos el cincuenta y uno por ciento de las personas propietarias de todo el área industrial ampliada, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de todos los coeficientes de participación.

En caso de no alcanzarse la mayoría establecida en el párrafo anterior, la junta directiva existente continuará ejerciendo todas sus funciones, hasta la elección de una nueva junta conforme a lo dispuesto en el artículo 23.

## **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 las comisiones promotoras y a las personas propietarias de los bienes inmuebles situados en el área industrial delimitada, 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.