



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

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

N/R.: SUBDIRECCIÓ GENERAL D'INDUSTRIAL  
SERVEI DE PLANIFICACIÓ I ORDENACIÓ INDUSTRIAL  
MRC/ps

## NOTA INTERIOR

**De: SUBDIRECCIÓ GENERAL D'INDÚSTRIA**

**A: SERVEI DE COORDINACIÓ I SUPORT TÈCNIC**

**Assumpte: Informes incorporació al·legacions emeses per les diferents conselleries i per tercers de l'avantprojecte de Llei de la Generalitat, de gestió, modernització i promoció de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana.**

Es remet els informes de referència, així com les al·legacions rebudes i el text de l'avantprojecte modificat en relació amb l'avantprojecte de Llei de la Generalitat, de gestió, modernització i promoció de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana, per al seu coneixement i efectes oportuns.

EL SUBDIRECTOR GENERAL D'INDÚSTRIA

València,

EL SUBDIRECTOR GENERAL D'INDÚSTRIA

Signat digitalment per:

Francisco García Portalés

Tel. 963 866 000 *telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana  
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana*

166

## **INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES EMITIDAS POR LAS DIFERENTES CONSELLERIAS AL ANTEPROYECTO DE LEY DE LA GENERALITAT, DE GESTIÓN, MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 40 del Decreto 24/2009 de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, el borrador del **anteproyecto de ley de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana**, fue remitido a la presidencia y a todas las consellerias, para que en el plazo máximo de 10 días, emitieran informe.

En el anexo I de este informe se detallan las consellerias y entidades que han remitido informe, así como las que han informado que no tienen que formular alegaciones al contenido del anteproyecto.

### **RESUMEN DE LAS OBSERVACIONES INCORPORADAS Y NO INCORPORADAS**

#### **I) CONSELLERIA DE ECONOMÍA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO**

##### **1) DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO**

Desde esa Dirección se propone incluir en el texto la posible existencia de otros instrumentos de planificación urbanística sectorial, incluyendo la expresión "(..) todo ello, sin perjuicio de lo que se regule en la normativa sectorial concurrente". No obstante, este centro proponente del anteproyecto considera que no es necesario incorporar la misma, por que es imposible referenciar en la ley todo el cuerpo normativo general y sectorial concurrente en las áreas industriales (laboral, mercantil, administrativa, etc.), teniendo en cuenta que la regulación contenida en el anteproyecto de ley no afecta a la vigencia legal o reglamentaria de los instrumentos de planificación sectorial a que se refiere la alegación.

##### **2) SERVEF**

Se solicita incluir, en el artículo 26, que el gerente de la entidad será nombrado preferentemente entre personas que dispongan del certificado de aprovechamiento del curso Dirección y Gestión de Parques Empresariales, emitido por el SERVEF.



Este centro proponente valora muy positivamente el esfuerzo realizado por el SERVEF junto con el Consejo de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de la Comunitat Valenciana para ofrecer una formación específica a los posibles personas que ejercerán la Gerencia de las entidades de gestión y modernización previstas en este Anteproyecto, pero considera que no sería adecuado congelar en una norma con rango de ley el nivel formativo mínimo exigible a los mismos, considerando además que las concretas titulaciones o capacidades exigibles a esas personas, es una decisión que debe quedar en el ámbito de de decisión de la entidad privada que los va a contratar.

### 3) SERVICIO DE INFORMES Y ACTIVIDAD PARLAMENTARIA

Se ha aplicado la alegación realizada desde este Servicio respecto a suprimir la disposición adicional primera del texto, donde se hace referencia a las menciones genéricas en masculino, así como la sustitución de los términos recogidos inicialmente en masculino, por otras expresiones propuestas de carácter neutro.

### 4) IVACE

Se han incorporado las referencias a citar las entidades con mayúscula tipo título, y las propuestas respecto a los artículos 5.3, 6.1.g) y h), 8.1, 40.2, 41.1 y disposición adicional única.

En cuanto a la alegación a las mayorías en las asambleas, y salvo las mayorías cualificadas previstas en anteproyecto, se ha optado por la mayoría simple de los presentes o representados, para no facilitar el bloqueo de determinados acuerdos o elecciones.

En cuanto al artículo 5.2, se modificado su redacción para clarificar la integración de los ayuntamientos cuando sean entidades propietarias de parcelas lucrativas, estableciendo que *“ 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.”*

3. Las entidades públicas que sean sólo propietarias de los inmuebles dotacionales o de dominio y uso públicosituados 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.

Además, la frase final propuesta por el IVACE se ha incluido literalmente en el preámbulo de la ley, para reforzar la claridad propuesta.

En cuanto a la apreciación al artículo 6.1.b) sobre el grado en que las entidades de gestión quedarán sometidas a la ley de Contratos, este órgano proponente considera que la Comunitat Valenciana no tiene competencias para determinar la aplicabilidad de la legislación nacional básica a ninguna entidad.

En cuanto a la apreciación respecto al artículo 35, se ha considerado que si bien el apartado f) del contenido del Mapa de Suelo Industrial puede ser en principio difícil de conseguir, la actividad principal de las industrias establecidas en las áreas industriales delimitadas, al menos a nivel del CNAE que consta en el Registro Integrado Industrial, es una información relevante que debería constar en un novedoso mapa que busca ser un censo completo y realista del tejido industrial valenciano.



En cuanto a la apreciación al artículo 36, se ha procedido a una nueva redacción de los artículos relativos a los enclaves tecnológicos, para clarificar que son una marca de calidad que puede declarar el Consell a petición de los municipios interesados, previa tramitación del procedimiento previsto y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el anteproyecto, de manera que, como solicita el IVACE, quede mas clara la manera en que los parques científicos y/o tecnológicos existentes pueden conseguir su declaración como Enclaves Tecnológicos.

#### **5) CONSELLERIA DE TRANSPARENCIA, RESPONSABILIDAD SOCIAL, PARTICIPACIÓN Y COOPERACIÓN**

Se ha incorporado la propuesta de aludir al artículo 52 del Estatuto de autonomía en la exposición de motivos, conforme a la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2006 de 10 de abril.

También se ha atendido la alegación respecto a suprimir el gentilicio "Valenciana" que acompaña al término Generalitat en todas las alusiones que se hacen a la misma en el texto del Anteproyecto, salvo en las que acompañan a la denominación del Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, dado que es la denominación normativa aplicable al citado diario.

#### **CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO ECONÓMICO**

##### **6) DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS**

En su alegaciones, plantea en primer lugar que la abogacía se pronuncie sobre la viabilidad jurídica de que la Generalitat pueda crear una entidad dotándola de naturaleza administrativa, y en su caso sobre las consecuencias jurídicas y financieras para la Generalitat. Este centro proponente del Anteproyecto considera, salvo mejor criterio de la Abogacía General, que la Generalitat sí puede crear todo tipo de entidades, como ocurre en diversas leyes autonómicas, pero en este caso, las entidades de gestión que se regulan en el anteproyecto no se crearían ex novo por la ley, sino que su personalidad jurídica nacerá, en su caso, con el acuerdo municipal de autorización y el convenio con los propietarios que integran la entidad. No son por tanto unas entidades creadas por ley de la Generalitat, sino por acuerdo del respectivo ayuntamiento, que es potestativo y previa aprobación de la mayoría absoluta de los propietarios afectados. Lo que regula por tanto el anteproyecto propuesto es el procedimiento para que se pueda acordar la creación de esas nuevas entidad jurídicas, pero no las crea directamente ni impone su creación.

En cuanto a la naturaleza jurídica de las entidades que pueden crearse, la ley afirma su base privada, por ser una agrupación de propietarios de inmuebles en suelo industrial, pero que por las funciones públicas que se les pueden asignar, adquirirían en su caso naturaleza administrativa. A juicio de este centro proponente, su creación voluntaria por los ayuntamientos, previo acuerdo con la mayoría de los propietarios, no supondría consecuencia alguna financiera o jurídica para la Generalitat, pues las mismas no entran por definición en ninguna de las entidades que integrarían el sector público valenciano, según la definición contenida en la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones.

En segundo lugar, la Dirección General de Presupuestos plantea que se determine si las competencias que se atribuyen en la ley, son competencias propias o de atribución competencial por ley, afirmando que las consecuencias para la Hacienda de la Generalitat serían diferentes.



A juicio de este centro proponente, en el anteproyecto de ley informado no se impone ninguna competencia o servicio añadido a las entidades locales, sino que se regula un procedimiento administrativo para que, voluntariamente y si es de su interés público, acordar con los propietarios interesados en la gestión y mejora del área industrial, las fórmulas de participación de estos en esas actuaciones concretas. En caso de optar por constituir la entidad, el municipio estaría ejerciendo las competencias que se encuentran entre las propias definidas en el artículo 25 y siguientes de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, no pudiendo acordar nada que exceda de esas competencias atribuidas legalmente.

En tercer lugar, desde la Dirección General de Presupuestos se indica que vistos los artículos 16, 37 y 40 relativos a la reclamación en vía de apremio (ya eliminada en la revisión del texto) y a los incentivos, el borrador del anteproyecto debería remitirse al centro directivo con competencias en materia tributaria, lo que ya se ha realizado en el procedimiento de elaboración normativa, con las alegaciones que constan en el mismo.

## **7) DIRECCIÓN GENERAL DEL SECTOR PÚBLICO, MODELO ECONÓMICO Y PATRIMONIO**

En relación a la alegación numerada con el 1 relativa a cambiar la denominación por áreas empresariales, este centro proponente ha considerado mantener la denominación de áreas industriales, dado que, aunque es cierto que los espacios regulados pueden albergar empresas de servicios, la propia definición del área industrial del artículo 2 se refiere a suelos con uso predominantemente industrial.

En cuanto a la alegación número 3, se han incluido las mejoras en el artículo 3 mencionadas en la misma relativas a incidir que el desarrollo sea sostenible económica, social y medioambientalmente. También se ha incluido en las dotaciones exigibles a las áreas industriales consolidadas, las redes de telecomunicaciones de banda ancha, que es un servicio relacionado directamente con las nuevas tecnologías.

En cuanto a la alegación de que se ha diseñado un procedimiento largo y complejo que introduce un buen número de órganos administrativos, a juicio de este órgano proponente, la creación de una entidad jurídica nueva, de afiliación obligatoria para todos los propietarios del área y con importantes funciones públicas, requiere establecer un procedimiento democrático y muy garantista con los intereses individuales de los propietarios y las competencias municipales, así como la necesaria flexibilidad de negociación entre los propietarios y el único órgano administrativo interviniente, que es el pleno del ayuntamiento, por lo que no se considera que el procedimiento sea ni complejo ni innecesariamente prolongado.

En cuanto a la alegación 4, relativa a las dudosas ventajas para las empresas por la existencia de una entidad de gestión, a juicio de este centro proponente, las mismas son bastantes obvias del mero examen de las funciones encomendables a la misma, y la mejor prueba es que las entidades similares que actualmente están en funcionamiento de manera no regulada, han demostrado claramente que la simple existencia de un órgano gestor mejora la calidad de los servicios y dotaciones de las áreas industriales, lo que claramente redundará en la competitividad de todas las empresas instaladas en las mismas.



En cuanto a la alegación de que la entidad podría ser más una carga burocrática que no ayuda a ser más competitivos, decir que la propia existencia voluntaria de la entidad, por acuerdo mayoritario de los propietarios de los inmuebles del área industrial, permite que sean ellos mismos los que valoren si supone una ayuda para ser más competitivos o una carga burocrática, en cuyo caso no la constituirán. En cuanto al comentario sobre lo poco atractivo de las ventajas fiscales previstas para las áreas avanzadas, decir que no tienen por objetivo atraer empresas sino incentivar la implicación de los municipios y las propias empresas destinatarias en la gestión y modernización de las áreas industriales, para elevarlas al máximo nivel de calidad.

En cuanto a la alegación 5, relativa tanto a que se implica a los ayuntamientos en un incremento de trámites, beneficios fiscales, e inversiones, decir que los mismos son totalmente potestativos para la entidad local, dado la ley no le obliga ni a autorizar la entidad, al ser un proceso negocial, ni a aprobar incentivos, ni a realizar inversiones, por lo que será la propia entidad local la que libremente puede valorar las consecuencias económicas de dichas actuaciones potestativas, y determinar si le compensan o no a cambio de mejorar su área industrial.

En cuanto a su alegación 6, se acoge la misma y se elimina la preferencia de las áreas avanzadas para ser declaradas como enclave tecnológico, al tener que ubicarse en todo caso en este tipo de áreas.

En cuanto a la alegación 7, se ha eliminado la referencia a los asentamientos industriales aislados.

En cuanto a la alegación 8, se ha preferido mantener el término coeficiente al de cuota propuesto, al ser el resultado matemático de la operación de dividir el valor catastral del inmueble por el sumatorio de todos los valores catastrales.

En cuanto a la alegación 9, ya se ha suprimido la disposición adicional que aludía a los términos genéricos. Las erratas de la alegación 9 y 10 ya han sido corregidas.

## **8) DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**

En relación a la alegación número 1, no procede su valoración dado que se ha eliminado del texto del anteproyecto, toda referencia al cobro por la administración local en vía de apremio, que el objeto de la citada alegación.

En relación a la alegación 2, se ha modificado el texto del artículo 37 como propone la misma, sustituyendo la expresión "una bonificación de al menos el 95%" por la expresión "una bonificación del 95%", respetando así el límite máximo de la ley de haciendas locales que alude la alegación.

En relación a la alegación 3 y primera parte de la alegación 5, relativas a las bonificaciones en la tasas de la Generalitat, no procede su valoración al haberse eliminado del texto final las citadas bonificaciones.

En relación a la alegación 4, coincidimos en que serán las bases reguladoras o resoluciones de convocatorias de las ayudas autonómicas, las que deberán concretar la puntuación adicional y la preferencia de las empresas ubicadas en las zonas declaradas como enclaves tecnológicos, como se deduce del texto final del artículo 37.2 " *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*".



En relación a la alegación 5, relativa a que por seguridad jurídica, la reducción del ITPyAJD debería establecerse de manera que se identifique con claridad la modalidad aplicada, y que además debería constar en la normativa específica por simplificación normativa, se ha acogido la misma, y se ha modificado totalmente la redacción del artículo 40 para precisar el detalle del beneficio fiscal pretendido en la disposición adicional cuarta, que además se ha redactado de manera que la aprobación de esta ley supondrá la introducción directa del beneficio fiscal en la normativa específica del ITPyAJD, como solicitada el órgano alegante.

## **CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO**

### **9) DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

En relación a la alegación sobre que la Ley regula conjuntamente dos tipos de servicios, los propiamente urbanísticos, y los que no forman parte de la urbanización propiamente, y que debería diferenciar unos de otros estableciendo enumeraciones separadas, este órgano proponente considera que en los artículos 31 y 32 no se establecen servicios o dotaciones que forman parte de los deberes de urbanización, pues esos precisamente deben constar en la legislación urbanística o en su caso en la planificación urbanística aprobada, a la que se remite expresamente en el texto del artículo 30.

Por otra parte, el anteproyecto establece la diferenciación entre las competencias sobre unos y otras servicios, de la siguiente manera en las letras b y c del artículo 6.1, relativo a las funciones atribuibles por el Ayuntamiento a la entidad que se pueda crear:

- a) Asumir, si lo acuerdan las personas propietarias y se le atribuye por el ayuntamiento, la gestión de los servicios municipales, **conforme a la legislación aplicable.**
- b) 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.**

No procede por tanto enumerar en este anteproyecto de ley los servicios o dotaciones que son competencia del ayuntamiento en los términos del artículo 161.5 de la LOTUP, ni su régimen de gestión, pues es precisamente este artículo de la LOTUP el que ya establece su régimen jurídico aplicable, regulándose en esta ley sólo el régimen jurídico aplicable en su caso a los servicios y dotaciones que son complementarios porque exceden de los que son competencia del ayuntamiento, y puedan promoverse por la entidad de gestión, asumiéndolos con sus propios recursos, como dice el articulado arriba transcrito.

### **10) DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y MOVILIDAD.**

Se han incorporado las propuestas 1 y 3 respecto la exposición de motivos.

Respecto a la propuesta 2 no se ha incorporado en la medida que las condiciones que se pretenden mejorar en las áreas industriales son de todo tipo, sin buscar circunscribirlas exclusivamente a las condiciones de movilidad y calidad ambiental, que es como quedaría si se incorporase la alegación efectuada.



Respecto a la propuesta 4 para el párrafo duodécimo, no se ha podido incorporar al haber modificado ampliamente dicho párrafo, para evitar incluir una enumeración de las condiciones concretas que abarca el concepto de desarrollo industrial sostenible, lo que irremediablemente siempre excluiría alguna condición relevante.

Sí se ha incorporado la propuesta al artículo 6, relativa a una nueva función de la entidad de gestión, consistente en la formulación y aprobación en su caso, de planes de movilidad.

También se ha incorporado la alegación al artículo 32 relativa a la elaboración de planes de movilidad, si bien no como una de las 4 exigibles a todas las áreas consolidadas, sino como un valor añadido de las mismas, al igual que las 8 restantes dotaciones y servicios evaluables, adicionándose que la exigencia no se limitará a la elaboración de un plan de movilidad, sino que abarcará la efectiva implantación del mismo.

### **11) CONSELLERIA DE PRESIDENCIA**

Se ha atendido las revisiones propuestas por la Dirección General de Administración Local respecto de los artículos 6.2.b), 11.5, 24.4 y 28.2.

En cuanto a la observación hecha al artículo 20.2 para la inclusión de las cuotas de urbanización, no se ha incorporado la misma porque no está previsto que la entidad asuma cuotas de urbanización de un suelo que ya está urbanizado, que es el que puede gestionarse por parte de la entidad de gestión.

València,

### **EL DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA**

Firmado digitalmente por:  
Diego Maciá Antón





número	CONSELLERIA	DEPARTAMENTO QUE ENVIA	Presentación alegaciones
1	CONSELLERIA JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN PUBLICA	DESDE SOTSECRETARIA	NO ALEGACIONES
2	CONSELLERIA DE ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO	DIRECCION GENERAL DE COMERCIO	SI ALEGACIONES
3	CONSELLERIA DE ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO	DIRECCIÓN GENERAL DE INTERNALIZACION	NO ALEGACIONES
4	CONSELLERIA DE ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO	INVASSAT	NO ALEGACIONES
5	CONSELLERIA DE ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO	DIRECCIÓN GENERAL ECONOMÍA Y COOPERATIVISMO	NO ALEGACIONES
6	CONSELLERIA DE ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO	SERVEF	SI ALEGACIONES
7	CONSELLERIA DE ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO	SERV. DE INFORMES Y ACTIVIDAD PARLAMENTARIA	SI ALEGACIONES
8	CONSELLERIA DE ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO	IVACE	SI ALEGACIONES
9	CONSELLERIA TRANSPARENCIA	SUBSECRETARIA	SI ALEGACIONES
10	CONSELLERIA DE IGUALDAD, POLITICAS INCLUSIVAS	desde sotsecretaria	NO ALEGACIONES
11	CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO ECONOMICO	DIRECCION GENERAL DE PRESUPUESTOS	SI ALEGACIONES
12	CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO ECONOMICO	DIRECCIÓN GENERAL DE SECTOR PÚBLICO, MODELO ECONOMICO Y PATRIMONIO	SI ALEGACIONES
13	CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO ECONOMICO	DIRECCION GENERAL DE TRIBUTOS	SI ALEGACIONES
14	CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO.	DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO	SI ALEGACIONES
15	CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PUBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO	DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y MOBILIDAD	SI ALEGACIONES
16	CONSELLERIA DE SANITAT	desde sotsecretaria	NO ALEGACIONES
17	CONSELLERIA DE EDUCACION	desde sotsecretaria	NO ALEGACIONES
18	CONSELLERIA DE PRESIDENCIA	DG ADMINISTRACIÓN LOCAL	SI ALEGACIONES



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

N/R: SUBDIRECCIÓ GENERAL DE INDÚSTRIA  
SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN INDUSTRIAL  
FGP/MRC/MJM

## **INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS EN TRAMITE DE AUDIENCIA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE LA GENERALITAT, DE GESTIÓN, MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA.**

Conforme dispone el artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, en relación con la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos, el centro directivo competente podrá recabar directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley, que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

En aplicación de dicho precepto, se remitió el texto del Anteproyecto Ley de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, a las entidades enumeradas en el Anexo I, para que pudieran presentar cuantas alegaciones consideraran oportunas.

### **RESUMEN DE LAS OBSERVACIONES INCORPORADAS Y NO INCORPORADAS**

#### **1) UNIÓN GENERAL DE TRABAJADORES DEL PAÍS VALENCIANO (UGT-PV) junto COMISIONES OBRERAS DEL PAÍS VALENCIANO (CCOO-PV)**

Se ha incorporado en el artículo 3, la alegación relativa a añadir un nuevo objetivo, incluyendo la promoción de servicios mancomunados que mejoren la gestión de los servicios e infraestructuras del área.

Se ha tenido en cuenta la alegación consistente en incluir en el artículo 31 los planes de seguridad vial, si bien incluidos en el marco de los planes de movilidad sostenible que se han incorporado al citado artículo.

Se ha tenido en cuenta la alegación respecto al artículo 34, si bien la consulta previa se ha concretado respecto a la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y al Observatorio de la Industria y los sectores productivos valencianos, donde ya se encuentran representados las organizaciones empresariales y sindicales más representativas, conforme establece la alegación presentada.

En cuanto a la alegación relativa a incorporar un nuevo agente en el artículo 3.c), y puesto que la ley lo que pretende es regular la agrupación de personas propietarias en suelo industrial, de forma análoga a como regula la ley de Propiedad Horizontal las comunidades de propietarios, se ha valorado en aplicación de la citada alegación, eliminar el término de usuarios que constaba en dicho artículo, para evitar la confusión que pudiera haberse generado con el mismo, dado que sólo corresponde que sean destinatarios de la ley, las personas propietarias de bienes inmuebles en el área industrial delimitada.



Respecto a incluir en el artículo 5 y en el artículo 18 a los representantes de los trabajadores como sujetos integrantes de la entidad o de la asamblea general, se considera que, conforme lo indicado anteriormente, las entidades a crear son comunidades de propietarios industriales que se agrupan para mejorar las áreas respectivas, asumiendo en su caso el coste de esas mejoras, no pudiendo ser parte integrante de las posibles entidades a crear, o de sus órganos de gobierno, aquellas personas o entidades que no sean propietarias de bienes inmuebles privados o patrimoniales, y por tanto que no vayan a contribuir económicamente a su funcionamiento. De hecho, la propia administración local, cuando actúa sólo como propietaria de las parcelas dotacionales de dominio o uso público, no es parte integrante de la entidad, sino que sólo tiene derecho a un representante con voz en sus órganos de gobierno, al ser la administración pública que ha convenido con la entidad su constitución y el plan de modernización, pero no dispone de voto en la entidad.

Respecto a las incorporaciones propuestas al artículo 6 referente a las funciones, no se considera conveniente la inclusión detallada que se propone, porque se busca dar la suficiente flexibilidad a la administración local y a las personas propietarias integrantes de la entidad, para acordar los servicios complementarios que consideren necesarios y adecuados a la singularidad de cada área industrial, por lo que no se han concretado que tipo de servicios o dotaciones podrán incluirse en el convenio, así como tampoco la composición de los órganos de control o seguimiento que quieran establecer, lo cual por otra parte, de incluirse, podría considerarse una vulneración de la autonomía local constitucionalmente garantizada.

## **2) CONSEJO DE CÁMARAS OFICIALES DE COMERCIO, INDUSTRIA, SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE LA C.V**

Se ha incorporado la eliminación propuesta en el apartado 2 del artículo 16, y se ha eliminado la vía de apremio en el apartado 3, manteniendo la previsión de que la reclamación de las deudas con la entidad, se puedan reclamar tanto al transmitente como al adquirente, y sin perjuicio de los acuerdos que puedan establecerse entre los mismos, que no deben afectar a los derechos de cobro de la entidad.

No se ha estimado la inclusión de un nuevo apartado 4 donde se obligaría a las personas propietarias, integrantes de la entidad de gestión, a resolver los posibles conflictos mediante arbitraje administrado por la corte de Arbitraje y mediación de la provincia correspondiente, dado que según la legislación estatal aplicable, el arbitraje es una resolución extrajudicial de los conflictos que debe ser aceptada expresamente por las partes. No obstante, teniendo en cuenta el espíritu de la alegación, se ha incluido en el artículo 8 un último apartado, donde se establece lo siguiente: *“ En los estatutos también podrá establecerse, previo acuerdo unánime de todas 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”.*

Por otra parte no se incorpora la indicación hecha al artículo 26 respecto al deber de la formación empresarial “necesaria” como requisito para la persona que desempeñe la Gerencia, dado que en sí mismo la expresión “necesaria” es un concepto jurídico indeterminado, además de no ser competencia de esta ley establecer la formación concreta para el ejercicio de un puesto de trabajo, que deberá ser valorada en todo caso por la entidad contratante conforme a sus necesidades.

Tampoco se incorpora la alegación de añadir un tercer apartado al artículo 38 referente al establecimiento de un plan de formación empresarial realizado anualmente y dirigido a los gerentes de las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, pues las concretas necesidades formativas de los trabajadores de la Comunitat Valenciana sólo pueden acordarse en el marco de la concertación social legalmente prevista, no considerándose por otra parte conveniente su “congelación” en una norma de rango legal.



### 3) CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA, SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE ALICANTE

Se ha tenido en cuenta la alegación al artículo 7, relativa a elevar el porcentaje mínimo de personas propietarias para constituir la comisión promotora de la entidad, considerando mas adecuado que el porcentaje mínimo se incremente del 20% al 25% de las personas propietarias, incluyendo también que ademas deberán representar también el mismo porcentaje de coeficientes de participación.

Por otro lado si bien no se incorpora expresamente la observación sobre el contenido mínimo que debería tener el convenio de colaboración entre la entidad y el ayuntamiento, se ha modificado el artículo 9 para establecer que en el convenio se concretarán los compromisos adquiridos por cada una de las partes, en el marco de las funciones definidas en el artículo 6, por lo que serán estas funciones las que delimitarán el contenido mínimo del convenio.

### 4) FEDERACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES DE LA C.V. (FEPEVAL)

Se han incorporado las alegaciones a los artículo 3.f (ahora 3.g) 6,1.i (salvo último inciso), 8.1.h, 13.1, 15.5, 15,6, 15.7, 22.1.c, 23.1, 23.3, 24.3, 27.2, 28.2 c, 28.2.d, 32.4 y 32.5.

Titulo: Respecto a la propuesta de sustituir en el título la denominación de áreas industriales por empresariales, no se incorpora dado que las competencias autonómicas ejercidas en esta ley se centran en materia de industria , y la definición del artículo 2 abarca sólo los suelos urbanos con uso predominantemente industrial, con independencia de que las áreas concretas puedan tener un nombre comercial o habitual de parque empresarial u otros similares.

-Exposición de motivos: Respecto a la propuesta de sustituir en la exposición tercera la expresión *útiles* por la de *suficientes*, se ha considerado favorablemente la misma pero utilizando el adjetivo no cuantitativo de *"adecuadas"*.

- Art.5.4: Respecto a la propuesta de establecer la responsabilidad solidaria entre los copropietarios, no se incorpora ya que podría considerarse materia civil cuya regulación no es competencia de la Comunitat.

- Art. 6.1.e): Respecto a la propuesta de incorporar la formulación de un presupuesto anual que detalle la liquidación de las cuotas, se ha incorporado, pero como una función de la junta directiva en el artículo 24.1.b), en lugar del artículo 5 correspondiente a las funciones de la entidad, como se proponía.

- Art. 6.1.i): Se ha aceptado la eliminación de la referencia a los diferentes precios como información que debe remitirse periódicamente a las administraciones públicas, pero no así la coetilla final propuesta de *"..y su inclusión en el mapa de suelo industrial"*, porque la referencia correcta debe ser a las dotaciones y servicios que han determinado su clasificación en alguna de las categorías de la ley, de las cuales el mapa no es más que un reflejo gráfico.

- Art. 6.2.e): No se ha incorporado la última propuesta al artículo 6.2 (hoy un único apartado 1), por considerar que la ley debe cerrar expresamente las funciones públicas asignables por los ayuntamientos a las entidades que se quieran constituir, y que son el fundamento constitucional de la obligatoriedad.

- Art. 7.2.b): No se considera necesario fijar criterios objetivos de agrupación porque lo que debe aportar la comisión promotora es la identificación del área industrial delimitada que quieren gestionar, no siendo conveniente que las comisiones promotoras pudieran definir áreas geográficas inferiores o superiores a las áreas industriales delimitadas por la propia administración.

- Art. 12.3: No se ha considerado jurídicamente viable establecer que el convenio se considere en vigor sin haberse suscrito expresamente por las partes, si bien se ha establecido en el citado artículo, que la firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y la entidad constituida, deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde el acuerdo municipal de autorización.



- Art. 14.1: Se ha considerado elevar el periodo de vigencia de la entidad, pero se ha establecido en 20 años en lugar de los 25 propuestos en la alegación, al considerar que es un periodo suficiente para ejecutar las actuaciones y mejoras que se quieran acometer por la entidad constituida inicialmente, sin perjuicio de su posible renovación por periodos iguales.
- Art. 14.2: No se ha incorporado la renovación tácita propuesta, pues no se puede ampliar la vigencia de un convenio municipal sin acuerdo expreso de las partes, ya que se vulneraría la autonomía local.
- Art.14.3: Se ha considerado mejor mantener una antelación mínima de 6 meses a la extinción de la entidad para solicitar la renovación, y con ello dar suficiente plazo a la negociación entre la entidad solicitante de la renovación y el ayuntamiento, así como a la tramitación administrativa, considerando insuficiente la mayoría simple propuesta para la ratificación de los nuevos estatutos y del nuevo convenio, dado que las nuevas obligaciones para los propietarios deben requerir la misma doble mayoría que para la primera constitución.
- Art.15.4: La rebaja al 5% del fondo de reserva que se propone no se considera adecuada, dado que el 10% establecido es un máximo y la existencia del propio fondo de reserva es potestativa, todo ello sin perjuicio que la asamblea de la entidad de gestión pueda reducirlo libremente en ese importe.
- Art. 16.3: No se ha considerado necesario el incumplimiento de la obligación del artículo 15.7 para que el deudor transmitente siga respondiendo de las deudas ante la entidad.
- Art.18.1: No se considera adecuado rebajar el número de legitimados para convocar una asamblea general, porque la rebaja propuesta a la décima parte podría conllevar la reiterada convocatoria asamblearia por un número reducido de integrantes.
- Arts.19.c y 24.f: No se considera adecuado eliminar la competencia de la Asamblea para ratificar a la persona que desempeñará la Gerencia, a propuesta de la Junta Directiva, pues es una función que se considera esencial en el funcionamiento de la entidad, y por tanto que debe ser controlada por el máximo órgano de decisión de la misma.
- Art.20.1: No se considera adecuado reducir, como se propone, la mayoría necesaria para solicitar servicios extraordinarios al ayuntamiento (**hoy dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales**), pues esa solicitud puede suponer importantes obligaciones económicas en todos los integrantes de la entidad.
- Art.20.2: No se considera necesario incorporar la necesaria reversión del importe de las tasas o contribuciones en los servicios o dotaciones solicitados, pues estas figuras tributarias siempre tienen ese condicionante.
- Art.21.1: Se ha valorado la intención de la alegación, pero no se puede regular por ley autonómica el acceso de los no propietarios al catastro, registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública y regulado por ley nacional, por lo que la redacción elegida ha sido la siguiente: *A los efectos del cálculo de los coeficientes de participación, el ayuntamiento deberá facilitar el valor catastral de todos los inmuebles del área industrial delimitada 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.*
- Art. 27.3: No se incorpora al final la coletilla propuesta “..y otras.” porque ya se dice en el enunciado del apartado que las entidades pueden disponer de otras vías de financiación adicionales, siendo lo demás una enumeración no cerrada.
- Art. 31.1: No se incorpora el servicio de limpieza viaria como valor añadido de modernización pues ya es un servicio obligatorio del ayuntamiento a realizar en todo tipo de áreas.
- Art- 32.17: No se añade la expresión ludoteca al ser la expresión más normativa la incorporada en la letra p) *Escuela o centro de educación infantil de primer ciclo (cero a tres años).*
- Art.41.2: No se ha considerado incorporar la nueva marca de calidad propuesta “área industrial estratégica”, cuando abarque varios municipios, dado que podría dar lugar a que una parte importante de los espacios industriales del área supramunicipal no tuvieran la condición de avanzados.



Se han incorporado los contenidos de las dos disposiciones adicionales propuestas, si bien con la siguiente redacción mejorada:

**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 a 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 subrogaren en su patrimonio, derechos y obligaciones.*

## 5) DECANATO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA DEL COLEGIO OFICIAL DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

Se incorporan las Indicaciones hechas a los artículos; 7.2.e, 7.5 último párrafo; 8; 13.4; 15.6; 16.3.

En cuanto a la incorporación propuesta al artículo 5.1, se considera cumplida la publicidad registral buscada, respecto de la adscripción de las fincas registrales a la entidad constituida, dado que el artículo 13.4 establece que *“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”*.

No se incorpora la alegación al artículo 34, al no poderse garantizar técnicamente el acceso al servicio de mapas web indicado, sin perjuicio que dicha solicitud será tenida en cuenta cuando la Generalitat esté en disposición de ofrecer ese servicio, sin necesidad de su reflejo expreso en el texto legal.

## 6) CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL VALENCIANA (CEV)

Seguimiento y promoción de Áreas Industriales: Se ha incorporado una disposición adicional Quinta para recoger que el seguimiento se realice por el Observatorio de la Industria como se solicita.

Asentamiento Industrial Aislado: Se ha eliminado la referencia a los mismos en el articulado de la ley.

Registro de la Propiedad: Se han incorporado las referencias a la publicidad registral propuestas, en consonancia con las alegaciones realizadas por el Decanato de Registradores de la Comunitat Valenciana, las cuales se han informado anteriormente.

Áreas Industriales de carácter supramunicipales: Se ha incorporado en el artículo 2.2 la posibilidad de que *“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”*. Además se ha añadido una disposición adicional sexta con este mismo objetivo.



Disposición Adicional propuesta: No se puede situar a la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal como normativa subsidiaria, dado que el artículo 1 de la citada ley, establece que la misma tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal, y en el citado artículo del código civil, se limita a la posible copropiedad "Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública", por lo que no sería aplicable a la propiedad de bienes inmuebles, parcelas y construcciones industriales, que se pretende regular con el anteproyecto informado.

Por otra parte, el artículo 24 de la citada ley de propiedad horizontal prevé que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

En el caso de los inmuebles regulados en el anteproyecto de ley, no se produce la concurrencia de estos dos requisitos, porque el destino principal no son la vivienda ni los locales, y por que los propietarios no ostentan la copropiedad indivisible de otros elementos inmobiliarios, por lo que no podrían asimilarse en ningún caso a los complejos inmobiliarios privados regulados en la normativa aludida.

Art. 6: Se ha valorado muy positivamente la redacción propuesta al artículo 6 y se ha incorporado íntegramente al anteproyecto.

Art. 7: Se ha considerado elevar la representatividad de la comisión promotora por encima del 20% de la propiedad, estableciéndola en un 25% de las personas propietarias, que representen al menos un 25% de los coeficientes de participación en la entidad. Se ha ampliado el plazo de subsanaciones de las solicitudes, de los 10 días iniciales a los 20 solicitados.

Art. 9: Como se ha indicado anteriormente, la necesaria flexibilidad en la negociación y el respeto a la garantía de la autonomía local, impiden la regulación exacta del contenido del convenio, pero se ha añadido en el artículo 9 que los compromisos a reflejar en el mismo, deberán estar en el marco de las funciones del artículo 6, que actúa por tanto de contenido básico del convenio.

Art. 10: Se incorpora el plazo máximo solicitado para la aprobación provisional del convenio por el pleno del Ayuntamiento.

Art. 11.2 : No se considera conveniente obligar a remitir con la citación a la asamblea gran cantidad de documentación, habiéndose modificado el artículo para que teniendo en cuenta el espíritu de la alegación, se garantice el acceso de las personas propietarias a la citada documentación por una doble vía, por un lado por la vía del portal web del ayuntamiento, y por otro de forma presencial, en las dependencias municipales.

Art. 11.3: Se estima la alegación estableciendo la obligatoria disposición de la documentación en el portal web del ayuntamiento.

Art. 11.5: Se estima la alegación incorporando la necesaria aprobación, en la asamblea de ratificación, de la voluntad de constitución de la entidad, si bien la aprobación de la constitución es competencia exclusiva del ayuntamiento. Además se ha añadido al apartado el tener que aprobar "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".

Art. 12.2: Se considera el plazo propuesto de 6 meses insuficiente para poder revisar la solicitud presentada, negociar las condiciones del convenio y la autorización, la aprobación municipal provisional, la convocatoria y celebración de la asamblea de ratificación, y la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, por lo que se ha considerado conveniente mantener el plazo de 1 año.



Art. 12.3: Se estima la alegación y se incluye un plazo máximo de 1 mes para firmar el convenio desde el acuerdo municipal de autorización.

Art. 12.4 nuevo: Con la inscripción por nota al margen de la solicitud de la certificación registral prevista en el artículo 7, se cumple la garantía solicitada.

Art. 13.2: Se ha considerado más conveniente que el responsable de comunicar la constitución al registro autonómico sea el Ayuntamiento y no la entidad constituida.

Art. 13.4 nuevo: Se ha incorporado lo solicitado.

Art. 13.5 nuevo: Con la inscripción de la constitución y del certificado del artículo 7 se cumple el objetivo perseguido por esta alegación.

Art. 15.4: No se considera conveniente suprimir el límite al fondo de reserva, puesto que es una aportación de garantía para afrontar gastos imprevistos o extraordinarios, de manera que la flexibilidad solicitada se consigue con la posible inclusión de cualquier previsión de gasto en los presupuestos ordinarios anuales.

Art. 17: Se ha separado los órganos de gobierno y los de administración, como solicitaba la alegación, concretando mejor en el articulado las funciones de la Secretaría de la Junta directiva y las de la Gerencia.

Art. 19: i) Se ha incorporado la expresión "abordar".

Art. 20: Se ha modificado la redacción para clarificar el sentido del mismo.

Art. 21.2: Se ha estimado la alegación en el sentido de establecer un criterio objetivo y homogéneo para todas las entidades, eliminándose la posible alteración en los estatutos, y manteniendo como mejor criterio de reparto el del valor catastral, que a diferencia del criterio de los metros cuadrados propuestos, tiene en cuenta el valor de lo edificado sobre las parcelas, que también se beneficiaría de las mejoras en el área y en mayor medida que las parcelas no edificadas.

Art. 21. 3: Se incorpora el diligenciado de libros por el registro de la propiedad como se propone.

Art. 23: Se incorpora que el voto favorable en los acuerdos de la asamblea se calcule entre los presentes o representados, pero la mayoría no se establece en el 51% sino en la mayoría simple de los coeficientes de participación de los presentes o representados, salvo que los estatutos establezcan otras mayorías para acuerdos concretos.

Art. 24. Se ha incorporado el diligenciado del libro por el registro de la propiedad.

Art. 25: Se ha considerado más conveniente que no sea la junta directiva la que elija a su presidente o vicepresidentes, de entre sus miembros, sino que sean los miembros de la asamblea general los que los elijan directamente.

Art. 26.2: Las funciones de levantar actas y el libro son del Secretario de la Junta, no de la Gerencia.

Art. 27.2: Se ha considerado mantener las aportaciones al presupuesto en función de los coeficientes de participación y no de los metros cuadrados de parcela.

Art. 31. Se ha aceptado establecer 3 requisitos como obligatorios; no se incorpora la matización a las instrucciones técnicas de carreteras porque no son exigibles dentro de las áreas industriales, ni condicionar el suministro eléctrico a los usos del área porque se considera necesario, para valorarse como avanzada, que disponga tanto de suministro en alta como en baja tensión. No se ha optado por la redacción propuesta para la dotación adicional h) porque no se considera suficiente la disponibilidad de emplazamiento, sino que se requiere disponer de un verdadero sistema de recogida selectiva y gestión de residuos. Si se incorporan las dotaciones de suministro de gas natural y de planes de evacuación, aunque concretados dentro de la elaboración e implantación de un Plan de seguridad y emergencia para el área industrial.

Art. 32. Se ha modificado la redacción para aclarar que, para ser considerada avanzada, se debe disponer de las 7 dotaciones mínimas exigibles a las áreas consolidadas, además de una entidad de gestión y otras 9 dotaciones adicionales. La expresión guardería infantil no se incorpora al considerar más normativa la actualmente incluida como *escuela o centro de educación infantil de primer ciclo (cero a tres años)*. Se añade la dotación propuesta de servicio de salud o asistencia sanitaria, pero no se considera conveniente priorizar como obligatorios el transporte público, ni la guardería como se propone.

Art. 33: Se incorpora la redacción propuesta.





Art. 34: Se ha considerado más conveniente, por el carácter técnico de las mismas, que la audiencia previa para la actualización de las dotaciones evaluables para clasificar las áreas avanzadas o consolidadas, se realice a través del Observatorio de la Industria, donde están representados los principales agentes sociales, además de a la federación valenciana de municipios y provincias, que son las partes fundamentalmente afectadas por esas posibles actualizaciones, y todo ello que en el procedimiento de aprobación del correspondiente acuerdo, se pueda considerar necesario un trámite de información pública abierto a todos los ciudadanos.

Art. 35: La incorporación del registro de la propiedad al anteproyecto se ha realizado conforme a las alegaciones realizadas por la CEV y el Decanato de los Registradores de la CV, pero el acceso del Mapa de Áreas Industriales a la aplicación informática auxiliar de la Ley Hipotecaria no es posible garantizarla en un plazo conocido.

Art. 36: No se considera necesario modificar el título del artículo ni reiterar la presencia de actividad empresarial, pues los enclaves se definen como zonas destinadas a concentrar empresas de alto componente tecnológico y/o de alta intensidad innovadora. Sí se incorporan las propuestas de suprimir el término excepcionalmente y la exigencia de un órgano gestor del enclave tecnológico distinto del exigible al área industrial avanzada donde por regla general tienen que implantarse.

Art. 37: Se entiende la propuesta pero se ha considerado más comprensible agrupar la regulación de los enclaves tecnológicos en el mismo título.

Art. 38: Los incentivos fiscales previstos en el anteproyecto afectan directamente a las empresas ubicadas o que se quieran ubicar en las citadas áreas industriales, reduciendo sus costes en inversiones de instalación o ampliación. No es posible jurídicamente vincular ningún incentivo a una empresa con las inversiones que haga un tercero, en este caso la entidad de gestión, para mejorar el área.

Art. 39: El artículo precisamente establece que cada administración competente, pueda en la regulación de cada procedimiento de autorización o ejecución de infraestructuras, establecer esa priorización que se propone.

Art. 41: El reconocimiento de municipio industrial estratégico es una marca de calidad para reconocer el esfuerzo municipal para mejorar la calidad de sus áreas industriales, por lo que no puede depender de la existencia o ampliación de infraestructuras supramunicipales como las propuestas, que están fuera del ámbito competencial municipal.

Disposición adicional sSegunda: Se incorpora las comunidades de propietarios como entidades asimilables a comisión promotora directamente sin necesidad de acreditar la representatividad mínima del artículo 7. Los complejos inmobiliarios ya se ha argumentado anteriormente porque no encajan en las posibles gestoras de áreas industriales. En cuanto al segundo párrafo, las entidades transcritas se consideran asimilables a la condición de comisión promotora, pero deben desarrollar todo el restante procedimiento previsto en el título I.

Disposición final: No se considera necesario establecer legalmente un plazo a la administración para elaborar el modelo de estatutos, que será en todo caso un mero ejemplo de apoyo técnico en la redacción de los mismos, y en ningún caso un formato obligatorio para las entidades de gestión.

Otras consideraciones: Se han incorporado todas ellas.

## **7) COEVAL. CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE LA VALL D'ALBAIDA.**

- Art. 3.d): Por este centro proponente se considera que, en el marco de la libertad de constitución de las entidades de gestión reguladas en el anteproyecto, que son unas figuras jurídicas de creación voluntaria y pactada, es fundamental garantizar la profesionalización de la gestión de las áreas industriales, como uno de los elementos claves para mejorar y modernizar las mismas.

- Valoración general del Título Primero: La ley no obliga a crear una entidad, pues su constitución es voluntaria y negocial, ni supone imponer externamente más gasto para las empresas, pues su objetivo es facilitar la inversión privada de las personas propietarias del suelo industrial en la mejora de su propiedad, e indirectamente en la competitividad de las empresas instaladas en el mismo, siendo las propias empresas obligadas las que decidirán los gastos que quieran asumir. Tampoco se comparte la



alegación sobre que duplica figuras ya existentes, pues la realidad actual de muchas áreas industriales, con importantes carencias de servicios y una limitada capacidad legal para mejorar o incrementar servicios y dotaciones, refleja la insuficiencia de las figuras jurídicas actualmente existentes. 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.

- Art. 4: Las asociaciones territoriales no tienen ni la composición, ni la naturaleza, ni el régimen jurídico, ni pueden asumir todas las funciones que la Ley prevé para las entidades de gestión y modernización.

- Art. 5.1: Este órgano proponente considera que la incorporación universal y obligatoria a la entidad de todas las personas propietarias, una vez acordada por la mayoría absoluta de las mismas y autorizada la constitución por el Ayuntamiento, es imprescindible, al igual que ocurre con las comunidades de propietarios o en las entidades colaboradoras en la gestión urbanística, dado que, 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.

- 5.2 El ayuntamiento si paga, como integrante de la entidad, cuando actúa como cualquier otra persona propietaria de un bien inmueble patrimonial, es decir, cuando es propietario de una parcela lucrativa del área que puede vender o arrendar. Sin embargo, como titular de bienes de dominio o uso público y parcelas dotacionales públicas, es decir, los viales, zonas verdes y demás no susceptibles de aprovechamiento económico, no se puede considerar como integrante de la entidad, y por tanto no tiene porque pagar como si fuera un entidad propietaria que ve incrementado el valor de su parcela con las actuaciones de mejora realizadas por la entidad. En este caso de titular sólo de bienes dotacionales, tiene voz sólo pero no voto en los órganos de gobierno, puesto que al ser la administración pública autorizante de la entidad y comprometida a través de un convenio, se debe garantizar su derecho a oír y se escuchado en la asamblea y en la junta directiva.

- Art. 6. A juicio de este órgano proponente, una mayoría de las funciones atribuibles a las entidades de gestión y modernización no pueden ser hoy atribuidas a las asociaciones empresariales territoriales por falta de amparo jurídico o de especialización en las concretas áreas industriales.

Art. 6.2.a): Se acepta plenamente la alegación, eliminándose íntegramente de las funciones que pueden asignarse a la entidad de gestión, la de informar y asesorar a los propietarios de la normativa aplicable, al ser una función ya desempeñada por las asociaciones empresariales existentes.

- Art. 7.1. El 20% (ahora el 25%) de las personas propietarias no aprueban la constitución de la entidad, sólo tienen legitimidad administrativa para iniciar el procedimiento de solicitud, que luego pasará por una negociación con el ayuntamiento, a ratificar por el 51% de las personas propietarias que representen el 51% de los coeficientes de participación, de manera que, mediante esta nueva fórmula de participación, se deja en manos de una doble mayoría, precisamente de las que más van a contribuir, la determinación del importe y del concreto destino de su nueva aportación económica. Aclarar que la última redacción de ese artículo 7 ha quedado de la siguiente manera: *La solicitud de constitución de la Entidad deberá ser presentada ante el ayuntamiento 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.*

- Art. 7.2. El objetivo de la ley es precisamente fomentar unas entidades de gestión y modernización que se considera pueden coadyuvar a la mejora de la calidad de las áreas industriales, la competitividad de las empresas y la creación de empleo, todos ellos objetivos públicos y de interés general.

- Art. 7.3. Se ha eliminado como se proponía en las alegaciones.

- Art. 27.1. La obligación de contribuir a la financiación del presupuesto anual, aprobado por la Asamblea por la mayoría establecida libremente en los estatutos, es fundamental para evitar el enriquecimiento indebido de las personas propietarias que no contribuirían si fuera voluntarias las aportaciones, a pesar de sacar un claro provecho de las mejoras colectivas financiadas por el resto.

- Art. 31: La ley no obliga a crear la entidad, se crean por el interés compartido y el acuerdo entre el ayuntamiento y la mayoría absoluta de las propietarias implicadas en la mejora de las áreas industriales, y precisamente esa implicación se quiere recompensar con una categorización que actuará como una marca de calidad que distingue a las áreas con determinados servicios de valor añadido, en especial disponer de una entidad dedicada exclusivamente a mejorar las mismas, lo que ayudará en su conjunto a su promoción y modernización.



- Art. 36.3. Se ha eliminado el apartado 3 que exigía un órgano gestor para ser clasificado como enclave, conforme solicitaba la alegación.

- Art. 38.2. La posibilidad de ser receptor de ayudas se justifica en que las entidades de gestión previstas en el anteproyecto de ley tendrán un papel fundamental en el apoyo a la administración pública en su objetivo de mejorar y modernizar las áreas industriales, canalizando además la inversión privada hacia la colaboración con los esfuerzos públicos. Esto no obsta a que las las asociaciones territoriales o sectoriales también puedan colaborar en esos objetivos, y ser también entidades beneficiarias de las ayudas públicas vinculadas a los mismos.

Disposición Adicional. La previsión establecida en la misma es precisamente para que las entidades ya existentes, ya sean asociaciones empresariales, agrupaciones de propietarios en forma de entidad urbanística, o comunidades de bienes o de propietarios, no tengan que acreditar la condición de comisión promotora, priorizando las solicitudes de unas entidades que ya han demostrado una solvencia en la gestión del área industrial concreta. Su conversión en entidades de gestión no es obligatoria, y el interés en esta transformación jurídica estriba precisamente en las mayores posibilidades de actuación y financiación privada que la nueva figura jurídica permite.

## **8) PLATAFORMA POR LA REINDUSTRIALIZACIÓN TERRITORIAL (ESCRITOS DE COEVAL, IBIAE Y FEDAC)**

Las alegaciones respecto a la disconformidad con el título I, la promoción de una entidad privada, la imposición de más gastos a las empresas, de que el 20% obliga al 100%, la exigencia de entidad de gestión para convertirse en área consolidada o avanzada, y la posibilidad de recibir ayudas ya han sido explicadas en los puntos anteriores.

La alegación respecto a que no queda definido el contenido del convenio, ya ha sido contestada en la respuesta a las alegaciones de la Cámara de Comercio, añadiendo simplemente que la autonomía local garantizada por la Constitución Española, y la necesaria flexibilidad para adaptar el convenio a las concretas circunstancias de cada área, hace aconsejable no concretar un contenido necesario para todos los convenios, siendo precisamente el objetivo de la ley, que cada municipio pueda conveniar con las entidades de gestión cuales son las necesidades concretas del área a gestionar, pero siempre en el marco de las funciones definidas en el artículo 6.

València,

## **EL DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA**

Firmado digitalmente por:  
Diego Maciá Antón



## Anexo I

### ALEGACIONES LEY AREAS INDUSTRIALES

Nº	Nombre	Presentación alegaciones
1	Unión General de Trabajadores del País Valenciano (UGT-PV)	SI ALEGACIONES
2	Comisiones Obreras del País Valenciano (CCOO-PV)	SI ALEGACIONES
3	Confederación de Organizaciones Empresariales de la C.V. (CIERVAL)	NO CONTESTAN
4	Confederación de Cooperativas de la C.V. (CONCOVAL)	NO CONTESTAN
5	Consejo de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de la C.V.	SI ALEGACIONES
6	CAMARA DE ALICANTE	SI ALEGACIONES
7	Federación Valenciana de Municipios y Provincias (FVMP)	NO CONTESTAN
8	Federación de Polígonos Industriales de la C.V. (FEPEVAL)	SI ALEGACIONES
9	Aguas de Valencia (Global Omnium)	NO CONTESTAN
10	Decanato de la Comunidad Valenciana del Colegio Oficial de Registradores de España	SI ALEGACIONES
11	Red de Parques Científicos Valencianos (rePCV)	NO CONTESTAN
12	Diputación de Alicante	NO CONTESTAN
13	Diputación de Castellón	NO CONTESTAN
14	Diputación de Valencia	NO CONTESTAN
15	Confederación Empresarial de la Provincia de Alicante (COEPA)	NO CONTESTAN
16	Confederación de Empresarios de Castellón (CEC)	NO CONTESTAN
17	Confederación empresarial valenciana (CEV)	SI ALEGACIONES
18	Federación Empresarial Metalúrgica Valenciana (FEMEVAL)	NO CONTESTAN
19	Federación de Empresarios del Metal de la Provincia de Alicante (FEMPA)	NO CONTESTAN
20	COEVAL Confederación empresarial de la Vall d'Albaida	SI ALEGACIONES
21	IBIAE	SI ALEGACIONES
22	FEDAC	SI ALEGACIONES