

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**LEY 14/2018, de 5 de junio, de la Comunitat Valenciana, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.***(DOGV de 7 de junio de 2018 y BOE de 29 de junio)*

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente

LEY**PREÁMBULO**

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 son 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 del cual se dictan las disposiciones de esta ley, en el marco del imprescindible respeto a las normas básicas, en materia de régimen local, así como en la aplicación del principio de autonomía municipal.

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, pero a la vez teniendo en cuenta y sin invadir las competencias y responsabilidades de las entidades locales en la financiación de la conservación y el mantenimiento de los bienes de propiedad municipal en las áreas industriales de los respectivos municipios.

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 Comunitat 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 acuerdo del 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, hace que determinadas zonas de la Comunitat estén predeterminadas para el desarrollo de actividades industriales y logísticas. Todo ello sin desdeñar el necesario impulso y desarrollo de áreas industriales existentes o futuras en las comarcas de interior, como forma de incentivar la actividad económica en dichas zonas y evitar su despoblación.

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, incluidas las entidades locales, que deberán seguir asumiendo sus responsabilidades en la financiación del mantenimiento y la conservación de los polígonos industriales.

A lo largo de las últimas décadas, se ha 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 50% del producto interior bruto nacional se genera en los polígonos industriales.

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

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

Es un hecho constatable que las áreas industriales que funcionan de una forma óptima disponen de un órgano de gestión de pertenencia obligatoria, a diferencia de aquellas donde la pertenencia no es obligatoria, como las asociativas, o aquellas que no disponen de ninguna entidad de gestión del área industrial.

Hoy en la Comunitat Valenciana 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 más 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 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 titulares, 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, si bien respetando y manteniendo las competencias y responsabilidades de las entidades locales en materia de mantenimiento y conservación de dichas áreas industriales.

III

No cabe duda de 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 de agrupación de propietarios 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, sin menoscabo del respeto a las competencias y responsabilidades que tienen las administraciones locales en materia de mantenimiento y conservación.

Los principios constitucionales, en los que se basa la obligatoriedad de la adscripción, vienen dados porque el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, sino que cumple una función social. La función social de la propiedad, reconocida en el artículo 33.2 de la Constitución, permite que las leyes modulen el derecho de propiedad privada en función de intereses sociales superiores, sean públicos o privados, de manera que pueden limitarse, mediante los instrumentos jurídicos oportunos, las facultades inherentes a tal derecho, sin perder su esencia.

La adscripción obligatoria es necesaria para poder cumplir el interés público, un principio democrático por el que la minoría tiene el deber de someterse a la voluntad de la mayoría, porque el interés general prevalece sobre el interés individual.

Las entidades de gestión y modernización (EGM) cumplen una función pública, ya que su objetivo es el interés público. La adscripción obligatoria vuelve a manifestarse necesaria, en este punto, ya que sin ella sería imposible cumplir el interés público que se persigue, y es equilibrada, porque se derivan más beneficios o ventajas para el interés general.

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 titulares 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 titulares 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 públicas, 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 debe encontrar en disposiciones de la propia Constitución, como es el artículo 52, que prevé la regulación legal de las organizaciones profesionales, o en las características de los fines de interés público que se les encomienda por la administración autorizante, el ayuntamiento, los cuales no podrían alcanzarse, o se lograrían con más dificultad, sin recurrir a la adscripción forzosa al ente corporativo.

La creciente desatención en relación con las áreas industriales, tanto en infraestructuras como en servicios, ha ido produciendo en términos generales una continuada pérdida de competitividad de las empresas ubicadas en aquellas. Ello determina la imperiosa necesidad de establecer recursos específicos para el mantenimiento, conservación, prestación de servicios y modernización de las áreas industriales, y por otra parte, la necesidad de buscar nuevos modelos de gestión más adecuados que garanticen el desarrollo y la evolución del suelo industrial.

Distintos colectivos y sectores afectados por la situación han impulsado desde hace años la conveniencia de establecer fórmulas nuevas para que los servicios prestados por la administración sean efectivos, e incluso para que pueda mejorarse la competitividad de las áreas industriales, reclamando que el ordenamiento jurídico entrara por primera vez a regular las mismas, desde su planificación hasta su posterior funcionamiento.

Entre los mecanismos propuestos para favorecer la gestión y la modernización de las áreas industriales, está la creación de entidades formadas por las titulares de los inmuebles existentes en la correspondiente área industrial, y que puedan actuar como entidad colaboradora de la administración en la consecución de los fines antes descritos. Unos fines que, dada la notoria dificultad que tienen las administraciones locales para hacer frente a las concretas necesidades de las áreas industriales, sólo pueden alcanzarse recurriendo excepcionalmente a la adscripción forzosa a la entidad colaboradora de todos los posibles beneficiarios de su actuación.

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 titulares directamente afectadas, con unos objetivos colectivos muy concretos, y con una duración temporal. Además, la pertenencia obligatoria a estas corporaciones formadas por las personas titulares 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 titulares 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 regulan 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 recoge 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 las administraciones locales y territorios más proactivos al crecimiento sostenible desde la excelencia.

Por último, se incorporan al texto siete disposiciones adicionales, una disposición transitoria y cuatro 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 concurren 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 adicional séptima establece el procedimiento para la ampliación del área industrial clasificada y la incorporación a la entidad de gestión y modernización existente.

La disposición transitoria única prevé la posibilidad excepcional durante los cuatro años siguientes a la entrada en vigor de esta ley de que el área se pueda clasificar como avanzada o consolidada si dispone de una entidad pública de gestión del área y establece las condiciones adicionales que debe cumplir.

La disposición final primera habilita al Consell 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 un plazo para la elaboración de los mapas de áreas industriales y la aprobación del resto de reglamentos de desarrollo.

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

Las razones de interés general expuestas y los fines perseguidos que se han descrito anteriormente justifican la necesidad de esta ley, que se considera el instrumento más eficaz para su consecución, regulando solo

aquellos aspectos que se han considerado imprescindibles para alcanzar las mejoras buscadas en las áreas industriales, una vez demostrado que los instrumentos jurídicos existentes en la actualidad no dan respuesta adecuada a la problemática puesta de manifiesto en esos importantes polos de generación de riqueza y empleo.

Esta ley introduce determinados trámites administrativos novedosos que se han considerado imprescindibles para garantizar los derechos e intereses legítimos de todos los posibles interesados, al tiempo que facilitan el acuerdo entre estos y las administraciones locales que pueden autorizar libremente la constitución de las entidades de gestión, si confluye la voluntad municipal con la voluntad mayoritaria de los futuros integrantes.

Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la administración de la Generalitat para 2017.

En aplicación del principio de transparencia y buen gobierno, todos los trámites y la documentación utilizada para la elaboración del presente texto legal están a la plena disposición de los ciudadanos, en el apartado correspondiente de la página web de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.

En virtud de ello, a propuesta del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, oído el Consell Jurídic Consultiu, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 20 de octubre de 2017.

TITULO PRELIMINAR

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta ley es regular la implantación de medidas y figuras jurídicas de nueva creación dirigidas 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 considera titulares 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 las titulares de una concesión administrativa, un derecho real de usufructo o un derecho de superficie sobre los citados inmuebles, todo ello conforme a la legislación de derecho civil aplicable.

Artículo 3. Objetivos.

Los principales objetivos de esta ley son:

1. Impulsar que las áreas industriales de la Comunitat Valenciana cuenten con las infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para el desarrollo eficiente y económico, social y medioambientalmente sostenible de las actividades económicas, mejorando la gestión y la calidad del suelo industrial y la competitividad de las empresas.

2. 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 nuevas dotaciones y servicios que aporten a las mismas mayor valor añadido.

3. Establecer diferentes instrumentos para que las personas titulares 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, sin menoscabo de las responsabilidades y competencias de las entidades locales en la financiación de los servicios de mantenimiento y conservación de las mismas.

4. Introducir la figura de la gerencia del área industrial como elemento clave para la profesionalización de la gestión de estos espacios económicos compartidos.

5. Promover incentivos económicos y administrativos dirigidos a las empresas y municipios que realicen actuaciones tendentes a mejorar las áreas industriales.

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

7. Elaborar un mapa de áreas industriales que se constituya en un auténtico censo de todo el suelo industrial de la Comunitat Valenciana. En él se detallarán sus principales características dotacionales y de servicios, con la finalidad de realizar actuaciones tendentes a la atracción de empresas del área industrial tanto nacionales como internacionales.

TÍTULO I

Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 4. *Naturaleza y régimen jurídico.*

1. Las entidades de gestión modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se constituirán como agrupaciones sin ánimo de lucro de personas titulares, de base privada pero con finalidad pública, por las funciones públicas municipales que les pueden ser 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 contenidas en esta ley, en las normas reglamentarias que se aprueben para desarrollarla y en sus estatutos.

Artículo 5. *Sujetos integrantes.*

1. Cada entidad de gestión y modernización que se constituya estará integrada por todas las personas y entidades privadas que sean titulares de los bienes inmuebles y derechos definidos en el apartado 3 del artículo 2, que estén situados en el área industrial clasificada, así como a las entidades públicas cuando sean titulares de los bienes inmuebles patrimoniales ubicados en la misma, 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 titulares 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, sí 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 titulares 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 titulares 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 titulares 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 estas físicas o jurídicas, los derechos de asistencia, voz y voto en las reuniones, y el derecho de información, así como los demás derechos inherentes a la participación en la gestión de 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:

1. Colaborar con el ayuntamiento para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos.

2. Asumir, si lo acuerdan las personas titulares y se le atribuye por el ayuntamiento competente, la gestión de los servicios municipales, conforme a la legislación aplicable.

3. 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.

4. Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización y por el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas titulares y ocupantes de los bienes inmuebles al respecto.

5. Representar y defender los intereses comunes de las personas titulares 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.

6. Trasladar al ayuntamiento competente las propuestas o quejas de las personas titulares en aras a un mejor funcionamiento de los servicios e infraestructuras del área industrial, dentro del ámbito de las competencias de gestión del EGM.

7. 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.

8. 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.

9. Con la concertación previa con las empresas, colaborar con el ayuntamiento en la elaboración de los planes de movilidad en relación con los desplazamientos de los trabajadores y trabajadoras, los visitantes y los usuarios y usuarias, y del tránsito de mercancías y comercial, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 6/2011, de movilidad de la Comunitat Valenciana.

10. Colaborar con todas las administraciones públicas en cuanto al ejercicio de sus funciones 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 25% de las personas titulares definidas en el artículo 5.1, que además representen al 25% 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 titulares 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:

i. 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.

ii. 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.

iii. Las fuentes de financiación previstas.

iv. El período de duración de la entidad y, en su caso, el 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 10 días hábiles, 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, las personas 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 los 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 por lo 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 contrato.

d) Los derechos y obligaciones de las personas titulares 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 titulares 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 podrá establecerse, con acuerdo previo unánime de todas las personas titulares integrantes de la entidad, que las controversias que surjan entre la entidad y las personas titulares integrantes, o entre estas por razón de su pertenencia a la entidad, se resolverán mediante arbitraje. Se preferirá la resolución previa mediante la mediación.

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, todo ello sin perjuicio de las competencias atribuidas al ayuntamiento por la legislación de régimen local aplicable.

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, conforme al procedimiento establecido en la normativa de régimen local aplicable, la aprobación provisional en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente del momento que se haya alcanzado el acuerdo.

Artículo 11. Asamblea de ratificación.

1. Una vez acordada la aprobación provisional y resueltas las posibles alegaciones por el pleno del ayuntamiento, se convocará a una asamblea de ratificación a todas las personas titulares 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 de 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, deberá obtener el voto favorable de, como mínimo, el 51% de las personas titulares de toda el área industrial solicitada que, además, representen, como mínimo, el 51% de los coeficientes de participación; se permitirá para este trámite la delegación de voto, siempre que esté debidamente acreditada y no exceda el 10% del total de los votos registrados.

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, adoptado conforme al procedimiento establecido en la normativa de régimen local aplicable, adquiriendo la entidad de gestión y modernización su plena personalidad jurídica a partir de dicho acuerdo.

2. El convenio de colaboración será el documento vinculante que regulará la relación entre la administración local y la entidad de gestión, conforme a lo que se desarrolle en la presente ley de acuerdo a la legislación aplicable. La firma del convenio de colaboración deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde el acuerdo municipal de autorización.

Artículo 13. *Publicidad y registro.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, 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 titulares 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 seis meses en el portal electrónico del ayuntamiento, quedando permanentemente a disposición de todas las personas interesadas 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.

5. Para garantizar la transparencia, el EGM publicará en su portal electrónico los presupuestos anuales de la entidad, la memoria anual de actividades así como el programa anual de inversiones que la asamblea del EGM apruebe anualmente, sin perjuicio de que el reglamento amplíe estas obligaciones.

Artículo 14. *Periodo de vigencia.*

1. La vigencia de las entidades constituidas será siempre temporal. La duración inicial de la entidad vendrá establecida en el acuerdo de autorización y en el convenio firmado por las personas titulares 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 y en la legislación vigente en materia de régimen local y sector público.

2. La duración de la entidad podrá renovarse por nuevos periodos consecutivos, que tampoco podrán 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 tres meses para llevar a cabo la negociación prevista en el artículo 9 y, en el caso de alcanzar un acuerdo sobre el texto del nuevo convenio de colaboración, se tramitarán las fases de aprobación provisional, ratificación y autorización previstas en los artículos 9,10, 11 y 12 de esta ley.

Artículo 15. *Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad.*

Son obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad:

1. Respetar las instalaciones del área industrial, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de las personas titulares, haciendo un uso adecuado de las mismas y evitando en todo momento que se puedan causar daños o desperfectos a estas o a terceros.

2. Mantener en buen estado de conservación sus inmuebles, en términos que no perjudiquen a la entidad o a otras personas titulares, ocupantes o usuarias del área industrial.

3. Contribuir al presupuesto anual de la entidad, en proporción a su coeficiente de participación y conforme lo acordado por la asamblea general.

4. Cuando lo prevean los estatutos o se acuerde por la asamblea general, contribuir en proporción a sus coeficientes de participación a la dotación de un fondo de reserva para atender posibles contingencias extraordinarias. El fondo de reserva de la entidad, cuando se acuerde su constitución, en ningún caso podrá ser superior al 10% de su último presupuesto ordinario.

5. Comunicar a 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.

6. 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 incumpliera 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 aquel a repetir sobre este. 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.

7. 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 los integrantes de la entidad en el tiempo y forma determinados por la asamblea general, y en su caso, por los posibles sustitutos definidos en el apartado 4 del artículo 5.

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 titulares 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 la nueva titular del inmueble, y podrá dirigirse contra cualquiera de ellas la reclamación de dicha deuda, sin perjuicio de que estas puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento. En toda transmisión de un inmueble o derecho 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.

CAPÍTULO II

Régimen de organización y funcionamiento

Artículo 17. *Órganos de la entidad.*

Las entidades de gestión y modernización tendrán, al menos, los siguientes órganos:

1. De gobierno: la asamblea general, la junta directiva y la presidencia.
2. De administración: la gerencia.
3. De participación: foro consultivo de participación.

Artículo 18. *La asamblea general.*

1. La asamblea general estará compuesta por todas las personas titulares integrantes de la entidad, así como en su caso por las personas sustitutas definidas en el apartado 4 del artículo 5, 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 pida la cuarta parte de las personas titulares que, a su vez, representen la cuarta parte de los coeficientes de participación, siempre que todas 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 titulares 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 titulares 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:

1. 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.
2. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos de la junta directiva.
3. Ratificar la propuesta de la junta directiva sobre la persona responsable de la gerencia.
4. Aprobar los presupuestos anuales que le presente la junta directiva.
5. Aprobar la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas del ejercicio económico.
6. Aprobar el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
7. Aprobar la petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales, según lo dispuesto en el artículo siguiente.
8. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
9. 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 titulares 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. *Coefficientes 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 las personas asistentes presentes o representadas 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 con arreglo a derecho 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 alguna persona titular o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimadas para la impugnación las personas titulares o sustitutas subrogadas que hubiesen salvado su voto en la asamblea general, y las que indebidamente hubiesen sido privadas 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 las personas presentes o representadas 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 titulares que, a su vez, representen el 25% 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 titulares integrantes de la asamblea general, la cual deberá ratificarlas o nombrar a otras candidatas, 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 previsible, que necesariamente deberán detallar la liquidación de las contribuciones económicas de cada titular integrante de la entidad y la fórmula de exigencia de estas.
- 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 dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales, 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 reuniones deberá ser convocada la persona representante del ayuntamiento designada por este, que además de la asistencia tendrá derecho a ser oída 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 también a las personas disidentes y ausentes. No obstante, podrán impugnar los acuerdos 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 ostente la presidencia en los casos de cese, ausencia, vacante o enfermedad, 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.

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 de cada integrante se determinará en relación a su coeficiente de participación, calculado conforme se establece en el artículo 21 de esta ley, si bien la asamblea general podrá acordar reducciones de la cuota para propietarios de solares sin edificar o naves sin uso.

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 hallara 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 haber transcurrido más de seis meses desde que se inició sin haberse concluido.

c) Por incumplimiento grave y reiterado, debidamente justificado, de los compromisos o de los 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 acuerde o los estatutos establezcan un órgano liquidador distinto.

Artículo 29. Foro consultivo de participación.

El foro de participación del EGM es el órgano de participación y consulta con los usuarios y usuarias del área industrial donde se analizarán los ámbitos de gestión que les afecten. Su funcionamiento y composición se desarrollará reglamentariamente e incluirá a los representantes de los trabajadores y de las trabajadoras del área gestionada.

TÍTULO II

Clasificación y mapa de las áreas industriales

Artículo 30. 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:

1. Área industrial básica.

2. Área industrial consolidada.

3. Área industrial avanzada.

Artículo 31. Área industrial básica.

Se clasificarán como áreas industriales básicas aquellas áreas industriales que cumplan con los requisitos y servicios básicos que establezcan el planeamiento y la normativa urbanística y local aplicable para el uso industrial.

Artículo 32. 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 tengan las cuatro dotaciones descritas en los puntos 1, 2, 3 y 11 siguientes y dispongan, además, por lo menos de tres de las dotaciones adicionales descritas en los puntos 4 a 10 y 12 siguientes:

1. Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.
2. Accesos, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones.
3. Disponibilidad de suministro eléctrico en baja y en alta tensión igual o superior a 20 kV.
4. Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.
5. Redes de telecomunicaciones de banda ancha.
6. Disponibilidad de suministro de gas natural canalizado.
7. Directorio actualizado de las empresas y los servicios, así como señalización e identificación de las calles y salidas del área.
8. Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.
9. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.
10. Plan de seguridad y emergencia para el área industrial implantado.
11. Plan de movilidad sostenible implantado.
12. Establecimiento de restauración.

Artículo 33. Área industrial avanzada.

Se clasificarán como áreas industriales avanzadas aquellas áreas industriales que, además de haber constituido una entidad de gestión y modernización de las reguladas en esta ley o tengan una entidad de conservación urbanística, cuenten con nueve de las doce dotaciones del artículo 32 ?siendo de obligatorio cumplimiento la del punto 5, redes de telecomunicaciones de banda ancha? y dispongan, además, por lo menos de nueve de las diecinueve dotaciones adicionales siguientes:

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

15. Instalaciones, públicas o privadas, para la práctica deportiva.
16. Escuela o centro de educación infantil de primer ciclo (cero a tres años) o ludoteca infantil, pública o privada.
17. Hotel o servicio de alojamiento similar.
18. Servicio de salud o asistencia sanitaria.
19. Servicio de prevención de riesgos laborales mancomunado.

Artículo 34. *Procedimiento para la clasificación.*

1. 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.

2. La inclusión de las áreas industriales en la categoría básica se hará de oficio. Para las categorías consolidada y avanzada, así como para la modificación entre categorías, se hará a petición de los municipios competentes y, en su caso, de las entidades de gestión y modernización constituidas, y se podrá pedir a los solicitantes toda la información que se considere necesaria sobre los servicios y las dotaciones disponibles.

3. Los municipios interesados o las entidades de gestión correspondientes podrán solicitar la inclusión de su área industrial en una determinada categoría, aportando cuanta documentación consideren o se les pueda requerir para justificar la misma.

4. Las clasificaciones de las áreas industriales serán revisadas y actualizadas, al menos, anualmente desde su primera aprobación. Contra el acto declarativo de la clasificación, procederán los recursos pertinentes de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 35. *Actualización de los servicios para su categorización.*

1. Se autoriza a la persona titular de la conselleria 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 31, 32 y 33, por considerar necesaria su actualización a las necesidades de las empresas y a las posibilidades de los ayuntamientos.

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

Artículo 36. *Mapa de áreas industriales de la Comunitat Valenciana.*

1. La conselleria competente en materia de industria elaborará un mapa de áreas industriales de la Comunitat Valenciana, que deberá incluir, por lo menos, la clasificación de todo el suelo industrial de acuerdo con las categorías reguladas en esta ley, así como el suelo programado para uso industrial en el planeamiento urbanístico.

2. El mapa incluirá la siguiente información básica sobre todas las áreas industriales clasificadas:

- a) Su situación exacta, a través de coordenadas ETRS89 UTM zona 30N.
- b) Su denominación, si tiene.
- c) La descripción de todos los servicios disponibles, detallando los que determinan su inclusión en algunas de las categorías de esta.

- d) Las vías de acceso y su conexión con las principales redes logísticas, incluyendo los nodos de conexión de las áreas industriales con la red transeuropea de transporte y el corredor mediterráneo.
- e) La existencia, o no, de entidad propia de gestión y modernización del área industrial.
- f) Su promoción pública o privada y, en su caso, la existencia de suelo disponible.
- g) El sector o actividad al que pertenecen las empresas instaladas.

3. Además, el mapa podrá incluir, cuando lo solicite el ayuntamiento y aporte la documentación justificativa, la siguiente información complementaria así como la que se establezca reglamentariamente:

- a) La calificación urbanística en el planeamiento municipal y los usos permitidos, compatibles y prohibidos en este.
- b) El grado de empleo del suelo.
- c) Los beneficios fiscales aplicables contemplados en esta ley.

Artículo 37. 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 ubicadas en distinto emplazamiento, y están destinadas a concentrar empresas de alto componente tecnológico 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 conselleria competente en materia de industria, 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 38. Promoción de los enclaves tecnológicos.

1. El municipio interesado en delimitar o que disponga de un enclave tecnológico en su término municipal podrá regular, a través de la ordenanza correspondiente, 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 deban implantar en este enclave o 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.

TÍTULO III

Modernización y promoción exterior de las áreas industriales clasificadas

Artículo 39. Ayudas para la mejora de las áreas industriales.

1. 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.

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 40. *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 41. *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 cualquier documento promocional para la venta de suelo industrial que gestione 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 IV

Marca de calidad «municipio industrial estratégico»

Artículo 42. *Reconocimiento como municipio industrial estratégico.*

1. La conselleria competente en materia de industria, y previa la tramitación que se recoge en el artículo siguiente, reconocerá la implicación de los municipios en 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 el apartado 1 del artículo 41, o alguno asimilable.

Artículo 43. *Procedimiento de declaración.*

1. Para que pueda procederse a la declaración como municipio industrial estratégico, será necesario presentar ante la conselleria 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 conselleria competente en materia de industria, una vez comprobada la documentación remitida, dictará resolución de concesión o denegación de la marca de calidad «municipio industrial estratégico», contra la que procederán los recursos pertinentes conforme la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

3. La declaración como municipio industrial estratégico será publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* así como en el portal web de la conselleria competente en materia de industria, y aparecerá de forma destacada en el mapa de áreas industriales de la Comunitat. Además conllevará la atribución de un distintivo de municipio industrial estratégico, que podrá ser utilizado libremente y en exclusiva por la entidad local beneficiaria, para las actuaciones de promoción y publicidad institucional que consideren.

Artículo 44. 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 conselleria competente en materia de Industria.

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

Artículo 45. Municipio logístico estratégico.

1. El Consell, a propuesta de las consellerias competentes en materia de infraestructuras e industria, podrá declarar como municipio logístico estratégico aquellos municipios que tengan infraestructuras logísticas al servicio de las áreas industriales y que claramente ejerzan funciones de carácter supramunicipal.

2. El procedimiento se iniciará por solicitud del municipio interesado, acordada por el pleno del ayuntamiento solicitante, a la que habrá que adjuntar toda la documentación e informes que justifiquen el carácter supramunicipal de las infraestructuras que justificarían la declaración como municipio logístico estratégico.

3. La declaración como municipio logístico estratégico será publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* así como en el portal web de la conselleria competente en materia de industria y aparecerá de forma destacada en el mapa de áreas industriales de la Comunitat. Además, comportará la atribución de un distintivo de municipio logístico estratégico, que podrá ser utilizado libremente y en exclusiva por la entidad local beneficiaria, para las actuaciones de promoción y publicidad institucional que consideren.

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 titulares de

inmuebles en suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya gestionen áreas industriales, podrán considerar que cumplen el requisito de comisión promotora sin necesidad de acreditar la representación establecida en el apartado 1 del artículo 7.

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 titulares 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 del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados.*

1. Se añade un punto 4 al apartado cuatro del artículo trece 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, tres años, salvo que, en el caso de adquirente persona física, esta fallezca dentro de dicho plazo.

c) Que durante el mismo periodo de tres 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 tres 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 cuatro 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:

«Cuatro. Se aplicará una bonificación del 30% de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad 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 situados en una zona declarada como área industrial avanzada.»

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 Comunitat 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.

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 ampliar un área industrial ya clasificada por el procedimiento regulado en esta disposición adicional.

Las personas titulares de los bienes inmuebles situados en la zona que se pretende ampliar podrán solicitar la incorporación a la entidad de gestión y modernización que ya esté gestionando el área industrial inicial.

Para ello, una comisión promotora de la zona que se pretende ampliar, 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 por lo menos los requisitos de las letras a y e del apartado 2 del artículo 7, y se aplicará igualmente a esta solicitud lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 7 y en el apartado 2 del artículo 21.

El pleno del ayuntamiento acordará, en su caso, la aprobación provisional de la incorporación solicitada en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la presentación completa de la documentación requerida. Transcurrido el plazo anterior sin que se haya notificado una resolución expresa, las personas 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 titulares de bienes inmuebles situados en la zona de ampliación.

La citación a esta asamblea, que se realizará de acuerdo con los requisitos establecidos 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 cual se solicita la incorporación, al acuerdo municipal que la autorizó y al convenio de colaboración firmado. La documentación mencionada 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 ser ratificada por el voto favorable de, como mínimo, el 51% de las personas titulares de la zona de ampliación que, además, representen, como mínimo, el 51% de los coeficientes de participación de esta misma zona.

En el plazo de quince días hábiles desde el día siguiente al de la celebración de la asamblea, el ayuntamiento deberá comprobar la correcta ratificación de la voluntad de incorporación y autorizarla mediante la aprobación definitiva de la solicitud, y los efectos jurídicos se producirán a partir de este acuerdo.

El acuerdo municipal que autoriza la incorporación será notificado a todas las personas titulares que conformen la entidad ampliada, de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado 1 del artículo 13, y será, además, comunicado al registro autonómico de entidades de gestión y modernización, así como al registro de la propiedad, para la constancia en una 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 ser realizada conjuntamente por el ayuntamiento y la entidad de gestión ampliada, de acuerdo con los requisitos establecidos en el punto 2 del artículo 11, y deberá incluir a todas las personas titulares 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 ser acordado por el voto favorable de, como mínimo, el 51% de las personas titulares de toda el área industrial ampliada que, además, representen como mínimo el 51% 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 las funciones hasta la elección de una nueva junta, de acuerdo con el artículo 23.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. *Clasificación sin entidad de gestión.*

Excepcionalmente y durante los cuatro años siguientes a la entrada en vigor de esta ley, podrán clasificarse como área industrial consolidada o avanzada aquellas áreas industriales que, respectivamente, reúnan los requisitos establecidos en los artículos 32 y 33 de esta ley, pero no hayan constituido una entidad de gestión y modernización ni tengan una entidad de conservación urbanística, siempre que el municipio solicitante acredite en su solicitud que:

a) Dispone de una entidad pública dedicada específicamente a la gestión del área industrial, la cual cuenta con un órgano específico para la participación consultiva efectiva de los propietarios del área industrial.

b) Cumple uno de los dos condicionantes siguientes:

1. Que en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley no se haya constituido ninguna comisión promotora de entidad de gestión y modernización.

2. Que, habiéndose constituido, no se haya acordado la aprobación provisional de un convenio de constitución de una entidad de gestión y modernización de las áreas, conforme al artículo 10 de esta ley, o que en la asamblea de ratificación convocada posteriormente, conforme al artículo 11 de esta ley, no se han conseguido las mayorías previstas para la constitución de una entidad de gestión y modernización.

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, en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley, unos estatutos tipo para las entidades de gestión y modernización y prestará a sus órganos de gobierno, como también a las comisiones promotoras y a las personas titulares de los bienes inmuebles situados en el área industrial delimitada, la asistencia y el apoyo necesarios al efecto de desarrollar estas fórmulas de participación.

Tercera. *Aprobación de los mapas de áreas industriales y restantes reglamentos de desarrollo.*

La elaboración de los mapas de áreas industriales de la Comunitat Valenciana que se prevén en el artículo 36.1 tendrá lugar en el plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de esta ley. En el mismo plazo

deberán aprobarse los reglamentos que requiera esta ley para el desarrollo y el resto de actos previstos, siempre que no tengan ya un plazo específico para la aprobación.

Cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

València, 5 de junio de 20189

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER