



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

ADE

Facultad de Administración  
y Dirección de Empresas /UPV

# UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Facultad de Administración y Dirección de Empresas

El impacto de la ley de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana. (Ley 14/2018, de 5 de junio). La obligatoriedad de pertenencia a las Entidades de Gestión y Modernización

Trabajo Fin de Grado

Grado en Gestión y Administración Pública

AUTOR/A: Sellhorn Mejia, Victoria

Tutor/a: Company Carretero, Francisco Javier

Cotutor/a: Delgado Espinós, Julio

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024

## ÍNDICE

<b>1. RESUMEN Y PALABRAS CLAVES</b>	<b>2</b>
<b>2. INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>3.METODOLOGÍA</b>	<b>4</b>
<b>4.LIMITACIONES</b>	<b>5</b>
<b>5. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA</b>	<b>6</b>
<b>6. MARCO TEÓRICO</b>	<b>7</b>
<b>7. CONTEXTO DE ACTUACIÓN DE LAS ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN</b>	<b>30</b>
<b>8. OBJETIVOS DEL TFG</b>	<b>35</b>
8.1. Desarrollo del objetivo	33
8.2. Marco normativo del derecho de asociación	33
8.3. Dimensiones del derecho de asociación	34
8.4. El derecho de asociación en el contexto de las Entidades de Gestión y Modernización (EGM)	35
<b>9. PROPUESTA DE ACTUACIÓN</b>	<b>38</b>
9.1 Finalidad de la propuesta	38
9.2 Procedimiento para determinar el periodo de vigencia de la EGM	39
9.2.1 Justificación de la fórmula	39
9.2.2 Ejemplos de aplicación en caso real	40
Paso a Paso del Cálculo	38
9.3 Propuesta final	41
Artículo 14. Periodo de Vigencia	41
<b>10. CONCLUSIONES</b>	<b>42</b>
<b>11. LÍNEAS FUTURAS DE TRABAJO</b>	<b>43</b>
<b>12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>44</b>

## **1. RESUMEN Y PALABRAS CLAVES**

La ley 14/2018, conocida como Ley de Gestión, Modernización y Promoción de Áreas Industriales en la Comunidad Valenciana, ha tenido un gran impacto en la gestión y administración de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana. Esta ley, promulgada como un esfuerzo para mejorar y optimizar el desarrollo industrial, con el objetivo de “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 1 Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.), ha introducido cambios significativos en la forma en la que se gestionan estos espacios clave para la actividad económica.

Uno de los mayores impactos de esta ley ha sido la creación de una estructura más clara y eficiente para la gestión de los polígonos industriales. La ley establece la figura de las Entidades de Gestión y Modernización de los polígonos industriales (EGM), entidades encargadas de la gestión y administración de estos polígonos. Estos entes estarán formados por todas las personas y entidades titulares privadas propietarias, así como las entidades públicas que tengan bienes inmuebles destinados a actividades económicas privadas o bienes inmuebles patrimoniales, siempre y cuando estén ubicados en el área industrial específica definida.

La finalidad de este TFG se centrará en estudiar la obligatoriedad de pertenencia a las Entidades de Gestión y Modernización en los polígonos industriales de la Comunidad Valenciana. Se pretende analizar los aspectos de mejora de la constitución de estas entidades.

Palabras clave: Ley 14/2018, Polígonos industriales, Entidad de gestión y modernización.

## **2. INTRODUCCIÓN**

La Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, pretende abordar los desafíos y las necesidades existentes en los polígonos industriales de la Comunidad Valenciana, con la finalidad de impulsar su desarrollo y competitividad. Mediante esta ley se proporcionará un marco legal y regulatorio, que facilite la gestión eficiente de los polígonos industriales de la Comunidad Valenciana, fomentando su modernización, mejora y promoviendo la promoción y atracción de nuevas inversiones.

El análisis se centrará en demostrar cómo las Entidades de Gestión y Modernización han contribuido al desarrollo y la competitividad de los polígonos industriales. Estas entidades son responsables de implementar medidas y estrategias que promueven la eficiencia, la seguridad y la sostenibilidad en estos espacios. Se analizarán las acciones emprendidas por estas entidades en el marco de la ley.

Además, se identificarán los posibles aspectos de mejora de esta ley. Esto implica analizar si existen lagunas o áreas que podrían fortalecerse para garantizar una gestión aún más eficiente y una mayor competitividad de los polígonos industriales.

Se evaluará la obligatoriedad de la pertenencia a las entidades de gestión y modernización en todas las áreas industriales de la Comunidad Valenciana, considerando si esta obligación podría infringir el derecho de asociación. Esto implica analizar los beneficios y desafíos de imponer esta obligación.

Además, la ley también ha establecido mecanismos de financiación específicos para los polígonos industriales. Se han creado los Fondos de Reequilibrio Territorial, destinados a financiar actuaciones de mejora, modernización y promoción de los polígonos. Estos fondos se nutren de diferentes fuentes, como las aportaciones de los propietarios y empresas, así como de subvenciones y otras fuentes de financiación pública.

Otro aspecto que se ha querido destacar de esta ley, es la promoción y colaboración público-privada en la gestión de los polígonos industriales. Fomenta la participación de las administraciones públicas, como son los ayuntamientos, inclusive la Generalitat valenciana, en la planificación y el desarrollo de estas áreas, junto con la coordinación de las entidades de gestión y modernización, la cual incluye a las empresas instaladas. Algunas de las finalidades de esta colaboración son el crecimiento económico, la

generación de empleo y la mejora de la competitividad de las empresas que se ubican en esos polígonos.

En términos de impacto, la ley 14/2018 ha supuesto una mayor profesionalización en la gestión de los polígonos industriales, establece requisitos de transparencia y eficiencia en la administración de los recursos y servicios comunes. También ha impulsado la realización de actuaciones de mejora en la estructura de estas áreas, de sus servicios, de la renovación de redes de suministros, implementación de medidas de eficiencia energética y la promoción de la movilidad sostenible.

Para concluir, la ley 14/2018 ha tenido un impacto significativo en la gestión y administración de los polígonos de la comunidad valenciana. Mediante la creación de las Entidades de Gestión y Modernización, la promoción público privada, la implementación de los mecanismos de financiación, se ha impulsado el desarrollo industrial, mejorado la competitividad y fomentando la sostenibilidad de estas áreas.

### **3.METODOLOGÍA**

Para realizar este trabajo se empleó una metodología cualitativa y exploratoria con el objetivo de comprender la importancia de las áreas industriales en la Comunidad Valenciana, su origen y el marco legal que las regula, concretamente sobre la aplicación de la ley de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana. Además, se prestó especial atención al derecho de asociación y su influencia en la creación de Entidades de Gestión y Modernización (EGM).

En una primera fase, se recopiló información de fuentes secundarias, como informes técnicos y documentos legales relevantes. Esta etapa permitió establecer una base sólida para el análisis posterior.

A continuación, se analizó una fórmula diseñada para garantizar la proporcionalidad en los resultados de las votaciones dentro de las EGM. Este análisis se realizó teniendo en cuenta todas las disposiciones legales de la Ley 14/2018 relacionadas con la creación y funcionamiento de estas entidades.

Finalmente, el trabajo propone una modificación específica de un artículo 14 de la ley, incorporando la fórmula mencionada, con el fin de mejorar la representatividad y equidad en las decisiones de las Entidades de Gestión y Modernización

#### **4. LIMITACIONES**

Durante el proceso de recopilación de datos sobre la implementación y puesta en marcha de la ley 14/2018, se encontraron diversas limitaciones.

En primer lugar, la disponibilidad de datos, no se encontraron registros o estadísticas específicos sobre los polígonos industriales, su estado previo a la implementación de la ley y los cambios realizados posteriormente.

La falta de registros o estadísticas detalladas dificulta la obtención de información precisa y actualizada sobre los polígonos industriales en la Comunidad Valenciana. Esto ha sido especialmente problemático al intentar analizar y comparar los resultados antes y después de la implementación de la ley.

Además, se encontraron dificultades para conseguir la participación de todos los agentes relevantes en la encuesta y el estudio. La colaboración de las empresas, las entidades de gestión y otras partes interesadas es fundamental para obtener una imagen completa y representativa de la situación en los polígonos industriales. Sin embargo, debido a diversas razones, como la falta de tiempo, la reticencia a participar o la falta de conciencia sobre la importancia del estudio, no se logró obtener una muestra completa de todas las partes involucradas.

Estas limitaciones han tenido un impacto en la capacidad de obtener una imagen exhaustiva y precisa de los resultados de la implementación de la Ley 14/2018 en los polígonos industriales de la Comunidad Valenciana. La falta de datos específicos y la falta de participación de todos los actores relevantes han limitado la capacidad de realizar análisis profundos y conclusiones sólidas.

A pesar de estas limitaciones, se ha trabajado arduamente para superar estas dificultades y recopilar la información disponible. Se han utilizado fuentes secundarias, como informes gubernamentales y estudios previos, para complementar la falta de datos específicos.

Además, se ha buscado activamente la participación de los actores relevantes a través de entrevistas y consultas directas.

## **5.JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

La propuesta de este TFG se realiza con el fin de realizar un análisis sobre la obligatoriedad de pertenencia a las Entidades de Gestión y Modernización. Los resultados de este análisis podrían proporcionar información valiosa para mejorar la gestión de los polígonos, fortalecer la competitividad empresarial y promover un desarrollo sostenible en la región.

Puesto que los polígonos industriales son de relevancia social y económica dado que desempeñan un papel crucial en la economía de una región, albergando una amplia gama de empresas que generan empleo. La Ley 14/2018 se implementó con el objetivo de mejorar la gestión, el mantenimiento y la seguridad de estos polígonos, lo que puede tener un impacto significativo en la calidad de vida de los trabajadores y en el desarrollo económico de la comunidad.

Por ello, el análisis será relevante para conocer la mejora de la competitividad de las áreas industriales con la figura de las EGM. Conocer como la ley 14/2018 puede tener un impacto positivo en la calidad de las infraestructuras, en la eficiencia energética o en la seguridad laboral.

La aplicación de esta propuesta no solo beneficiará a los polígonos industriales de la comunidad valenciana, sino también a todos aquellos polígonos que puedan hacer uso e implementar la Ley 14/2018 como referente. La implementación de la Ley de las Áreas Industriales tiene como objetivo beneficiar diversos aspectos, como el desarrollo económico, la infraestructura y equipamiento, la innovación y tecnología, la sostenibilidad ambiental, la formación y empleo, la cooperación entre empresas y la simplificación administrativa. Estas áreas pueden experimentar mejoras significativas gracias a esta legislación, lo que contribuye al fortalecimiento del sector industrial en España.

Al igual, aportará conocimiento sobre la aplicación de las regulaciones, normativas y leyes necesarias para la gestión y organización tanto territorial y administrativa de las áreas industriales, las normativas y leyes en la gestión y organización de áreas industriales son fundamentales para asegurar el cumplimiento legal, proteger el medio ambiente, garantizar la seguridad y salud ocupacional, promover el ordenamiento territorial, mejorar la eficiencia operativa y fomentar la competitividad de estas áreas.

Lo que implica reconocer la importancia de cumplir las normativas que regulan las áreas industriales es fundamental para garantizar la protección del medio ambiente, la seguridad laboral, el desarrollo sostenible, la competitividad empresarial, el ordenamiento territorial, el cumplimiento legal y el bienestar social. Esto favorece una convivencia armoniosa entre la actividad industrial y las comunidades, promoviendo un desarrollo económico responsable y sostenible.

En cuanto al valor personal, la propuesta favoreció la ocasión de espacios reflexivos sobre la situación actual de las áreas industriales de la comunidad valenciana, así como las oportunidades de mejora que pueden llegar a obtener estos enclaves económicos de nuestro país.

## **6.MARCO TEÓRICO**

Durante las décadas de los años 60 y 70, España experimentó un periodo de crecimiento económico y desarrollo urbano conocido como el “milagro económico español”. Este se caracterizó por un impulso en la industrialización y la migración del campo a la ciudad. Así pues ante estos años el Instituto Nacional de Estadística señala que “Las familias rurales con destino al medio urbano fueron las grandes protagonistas del movimiento migratorio en España de 1950 a 1975”, “Se calcula que 3.100.000 españoles se trasladaron a la ciudad en la década de 1960.”

### **6.1. El nacimiento de los polígonos industriales en España**

Los polígonos industriales tienen su gran apogeo a partir de la década de 1960, como respuesta a la creciente demanda de espacios adecuados para las actividades



industriales. Los polígonos industriales, también se conocen como parques industriales, se establecen en las áreas planificadas y organizadas para ello, con infraestructuras y servicios especialmente diseñados para albergar empresas en especial industrial y así fomentar la actividad industrial.

En España la creación de las áreas industriales se vieron impulsadas por el plan de desarrollo económico y social, este fue un programa de desarrollo económico implementado por el gobierno de España en la década de los 60, con el objetivo de modernizar la economía de este país y promover su industrialización.

A partir de ese momento se establecieron numerosos polígonos industriales en toda España. Actualmente estos espacios se han convertido en importante centro de la actividad económica, albergando diferentes sectores industriales como lo son la manufactura, la logística, tecnología, investigación, desarrollo. El auge más significativo del crecimiento industrial, que marcó el inicio de la transformación de España en una nación industrializada, tiene lugar a partir de la década de los cincuenta, tiempo después de que surgieran los primeros indicios de este fenómeno. Este hecho es ampliamente aceptado por expertos en la materia como García Delgado, Tortella y Carreras.

## **6.2. Concepto y características de los polígonos industriales**

Los polígonos industriales, conocidos como parques industriales o áreas industriales, son zonas planificadas y diseñadas de manera específica para albergar actividades económicas relacionadas con la industria, el comercio y los servicios. El instituto Vasco de Estadística sobre los polígonos industriales señala: “Espacios donde se ubican en su mayoría empresas pertenecientes al sector secundario o terciario, mayoritariamente integrados por fábricas o industrias. Comprende entre otros a Polígonos Industriales, Parques Industriales y Parques Empresariales.”

Las áreas locales industrializadas a partir de los años setenta viene de la reflexión sobre la crisis de la producción en masa y de la constatación que las ventajas de la producción a gran escala pueden lograrlas una población de empresas de pequeñas dimensiones, concentradas en un territorio determinado, divididas en fases productivas y surtiéndose de un único mercado local de trabajo (Marshall, 1982). En este sentido, se observa cómo en determinadas regiones, aquellas localidades con un modo de actuación económica similar

al señalado, presentaban un dinamismo económico inusual y una tasa de crecimiento industrial superior a otras partes del mundo. Muchas de estas localidades fueron catalogadas bajo el epígrafe genérico de "distritos industriales" (Pyke y Sengenberger, 1992, 13), figura teórica enunciada a principios de siglo por Alfred Marshall.

En Pérez, J. M. G., Beneyto, M. J. S. M., & Olivares, A. F. (2006). Los sistemas productivos locales en la Comunidad Valenciana: análisis para su identificación y localización territorial. *La economía regional ante la globalización. San Vicente del Raspeig. Universidad de Alicante*, (109-126)

El análisis de áreas locales industrializadas a partir de los años setenta viene de la reflexión sobre la crisis de la producción en masa y de la constatación que las ventajas de la producción a gran escala pueden lograrlas una población de empresas de pequeñas dimensiones, concentradas en un territorio determinado, divididas en fases productivas y abasteciéndose de un único mercado local de trabajo (Marshall, 1982).

En este sentido, se observa cómo en determinadas regiones, aquellas localidades con un modo de actuación económica similar al señalado, presentaban un dinamismo económico inusual y una tasa de crecimiento industrial superior a otras partes del mundo. Muchas de estas localidades fueron catalogadas bajo el epígrafe genérico de "distritos industriales" (Pyke y Sengenberger, 1992, 13), figura teórica enunciada a principios de siglo por Alfred Marshall.

Para localizar las aglomeraciones de empresas especializadas se tienen en cuenta cuatro criterios que deberán de modo simultáneo sobrepasar un umbral mínimo para que pueda hablarse de la existencia de una concentración espacial y sectorial de establecimientos. Los criterios son los siguientes:

Criterio de número de establecimientos: se requiere la presencia de al menos cinco establecimientos operando en la misma actividad, de los cuales al menos tres deben tener un mínimo de cinco asalariados (si se utiliza la clasificación sectorial más agregada, el criterio se hace un poco más estricto: al menos diez establecimientos en la misma actividad entre los que seis tengan al menos cinco asalariados).

Criterio de empleo asalariado: al menos 100 empleos asalariados en la misma actividad (si se utiliza la clasificación más agregada el criterio sería el siguiente: al menos 200 empleos asalariados en la misma actividad).

Criterio de densidad de establecimientos: la densidad de establecimientos (número de establecimientos por km<sup>2</sup> ) en la misma actividad y en el área debe ser al menos el doble de la media francesa. Este criterio se debe cumplir tanto para el conjunto de establecimientos del sector como para los establecimientos con cinco o más asalariados.

Criterio de especialización: la especialización en términos de establecimientos en la actividad no puede ser inferior a la media francesa. Esto hace que el índice de especialización Capítulo 1. Empresa y Territorio en el sector analizado (porcentaje de los establecimientos de esa actividad en relación al conjunto de establecimientos industriales de la zona de empleo, respecto al mismo ratio en Francia) no sea inferior a 1.

### **6.3. Marco Legal**

Con la finalidad de la correcta comprensión del trabajo, se presenta una visión general del marco legal relacionado con la gestión de los polígonos industriales en España y posteriormente se hará hincapié en la Comunidad Valenciana. Como hemos señalado anteriormente en los años sesenta aproximadamente, el urbanismo español se empezó a plantear como una estrategia para el desarrollo económico y social, con la finalidad de ordenar el territorio de manera teórica.

A nivel nacional la Ley del suelo de 1956, sentó las bases para la planificación urbanística en España, pero según señala Terran, su implementación se centró principalmente en las regiones más avanzadas desde el punto de vista económico y urbano.

Posteriormente la Ley del suelo de 1976, establece disposiciones relacionadas con la ordenación del territorio y la clasificación del suelo, en esta a diferencia de la ley de suelo de 1956 se centraba en aspectos más concretos y establece criterios para la gestión del suelo a nivel local, otorgando más autonomía a las comunidades autónomas y a los municipios en la planificación y gestión del suelo.

Actualmente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, ordena las condiciones básicas a nivel estatal, para garantizar “La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.”, y “Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el

fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes”

En cuanto a las comunidades autónomas, cada comunidad autónoma en España tiene competencia para regular y establecer normativas específicas relacionadas con las áreas industriales dentro de su territorio. Correspondiendo al principio de autonomía reconocido en la Constitución española en el artículo 148.

En la comunidad valenciana, el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del consell de aprobación del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, señala que la generalitat y los municipios serán los responsables de ejercer las facultades de planificación, gestión y control relacionadas con la organización territorial y urbanística. Las diputaciones provinciales brindarán apoyo y colaboración a los municipios con menores recursos económicos y capacidades de gestión en sus competencias urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en la legislación que regula las bases del régimen local.

#### **6.4. La trayectoria de los polígonos industriales en la Comunidad Valenciana.**

El Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, (DOGV), publicado el 18 de mayo del 2023 la resolución del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, Rafael Climent, por la que se actualiza la clasificación de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana con un total de 296 básicas y seis avanzadas.(18-5-23)

Esta clasificación, realizada por el IVACE, es uno de los aspectos que recoge la Ley de Gestión, Promoción y Modernización de las Áreas Industriales, (artículos 34 y 37), que establece las categorías de básica, consolidada y avanzada atendiendo a sus dotaciones y a los servicios que ofrecen.

De esta manera, se clasifican como áreas industriales básicas aquellas que cumplen con los requisitos y servicios básicos que establezcan el planeamiento y la normativa urbanística y local aplicable para el uso industrial.

Para llevar a cabo esta categorización, el IVACE se ha basado en la información aportada por los ayuntamientos referente al cumplimiento por los solares incluidos en las áreas

clasificadas como industriales en su municipio de los requisitos exigidos por el artículo 177 de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

Hasta la fecha, la Comunitat Valenciana contaba con un total de 171 áreas básicas, que ahora se incrementan hasta alcanzar las 296. De ellas, 59 pertenecen a la provincia de Castellón, 162 a la de Valencia y 75 a la provincia de Alicante.

#### Áreas industriales avanzadas

Asimismo, en la Comunitat Valenciana seis áreas industriales han obtenido por primera vez la categorización de áreas industriales avanzadas, que corresponden a: Las Atalayas de Alicante, Cotes Baixes de Alcoy, Cotes de Algemesí, Parque Industrial Juan Carlos I de Almussafes y Fuente del Jarro y València Parc Tecnològic de Paterna.

La Ley de áreas industriales contempla la clasificación como avanzadas aquellas áreas industriales que, además de haber constituido una Entidad de Gestión y Modernización o tengan una entidad de conservación urbanística, cuenten con 9 de las 12 dotaciones del artículo 32<sup>1</sup> —es de obligatorio cumplimiento la del punto 5, redes de telecomunicaciones de banda ancha— y dispongan, además, por lo menos de 9 de las 19 dotaciones adicionales recogidas en el artículo 33<sup>2</sup> de la normativa.

Para llevar a cabo esta categorización, el Ivace se ha basado en la información aportada por los ayuntamientos referente al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos mencionados y además ha realizado verificaciones sobre el terreno en todas y cada una de dichas áreas.

#### Modificación categoría

Tras la publicación de esta actualización, la modificación de la categorización se realizará a petición de los municipios de la Comunitat Valenciana. De este modo, las localidades interesadas o las Entidades de Gestión y Modernización correspondientes podrán solicitar la inclusión de su área industrial en una determinada categoría dentro del plazo que el

---

<sup>1</sup> Artículo 32. Área industrial consolidada. “Se clasifican como áreas industriales consolidadas aquellas áreas industriales básicas que hayan constituido una entidad de gestión y modernización de las reguladas en esta ley o tengan una entidad de conservación urbanística, que tengan las cinco dotaciones descritas en los puntos 1, 2, 3, 5 y 11 siguientes y, además, dispongan al menos de dos de las dotaciones adicionales descritas en los puntos 4, 6 a 10 y 12 siguientes...”

<sup>2</sup> Artículo 33. Área industrial avanzada. “Se clasifican 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, cumplan con todos los requisitos para ser áreas industriales consolidadas y, además, dispongan al menos de nueve de las diecinueve dotaciones adicionales siguientes...”

Ivace establecerá para ello próximamente, aportando cuanta documentación consideren o se les pueda requerir para justificar la misma.

Las áreas industriales o polígonos industriales en la provincia de Valencia, han experimentado un gran crecimiento en las últimas décadas. Estos espacios han sido fundamentales para el desarrollo económico de esta comunidad, siendo un atractivo para inversionistas, generando empleo y promoviendo la actividad industrial.

En Valencia se han creado varios polígonos industriales que han desempeñado un papel destacado en el impulso económico de la comunidad. Algunos ejemplos destacables son:

- Parque Empresarial Táctica: se encuentra ubicado en Paterna, área metropolitana de Valencia, este parque empresarial se ha consolidado como uno de los más importantes de la región. Está compuesto por una gran Área industrial, servicio y equipamientos adecuados para albergar empresas de distintos sectores.
- Parque Tecnológico de Valencia (Paterna): El conocido en la comunidad como “València Parc Tecnològic”, se ha convertido en un referente para la innovación y la tecnología de la comunidad, acogiendo empresas de base tecnológica, centros de investigación y desarrollo, contribuyendo a los recursos para promover la colaboración y transferencia del conocimiento.
- Parque Empresarial Juan Carlos I (Almussafes): Situado en Almussafes, este parque empresarial se ha consolidado como uno de los principales centros industriales de Valencia. Conocido en la comunidad valenciana por la industria automotriz que tiene lugar en él por parte de la empresa Ford.

#### **6.5 Entes que regulan el buen funcionamiento y gestión de los polígonos industriales en la Comunidad Valenciana**

En Valencia la gestión y funcionamiento de los polígonos industriales se encuentra regulada por varias entidades y normativas, para el trabajo se mencionan las principales.

En Primer lugar en Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE), es “una entidad de derecho público, integrada en el sector público instrumental de la Generalitat” Una de sus finalidades es la gestión y apoyo en las políticas industriales, así como la

modernización de las áreas industriales. Por ello, mediante sus programas y servicios, colabora en la gestión de los polígonos industriales. Si bien el IVACE no gestiona directamente los polígonos industriales, desempeña un papel importante en su promoción y apoyo.

Algunas de las acciones y servicios más destacables que el IVACE proporciona en relación a los polígonos industriales incluyen:

- Asesoramiento y apoyo técnico, brinda asesoramiento y apoyo técnico a las empresas y a las entidades locales en la planificación, diseño y gestión de los polígonos industriales. Esto puede incluir la orientación en aspectos relacionados con la infraestructura, la ordenación territorial, la sostenibilidad y la mejora de la competitividad.
- Financiación y ayudas, ofrece programas de financiación y ayudas económicas para el desarrollo de los polígonos industriales en la Comunidad Valenciana. Estos programas pueden incluir subvenciones para la mejora de infraestructuras, la eficiencia energética, la innovación y la implantación de nuevas tecnologías en los polígonos. En el año 2023 el IVACE convoca las ayudas para la mejora de áreas industriales, las cuales contaban con un presupuesto de 40 millones de euros.
- Promoción y difusión, promociona los polígonos industriales de la Comunidad Valenciana a nivel nacional e internacional, facilitando la atracción de inversión y la colaboración empresarial. Además, se encarga de difundir información sobre las ventajas y oportunidades que ofrecen los polígonos industriales en la región.

Así pues, pese a que la gestión directa de los polígonos industriales corresponde principalmente a las entidades locales y a los propios gestores de los polígonos. IVACE actúa como un facilitador y un apoyo para impulsar su desarrollo y promover la competitividad empresarial en la Comunidad Valenciana.

En segundo lugar los ayuntamientos y las entidades locales de cada municipio de la comunidad Valenciana tiene competencias en la gestión y regulación de los polígonos industriales que se ubiquen en su territorio, como hemos señalado anteriormente en el marco legal. Por ende, les corresponde a estos establecer normativas, realizar labores de mantenimiento, y mejora de estas áreas.

Por último, la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, departamento del gobierno valenciano responsable de promover la competitividad y el desarrollo económico de la región. Mediante esta entidad tiene lugar el establecimiento de políticas y regulaciones relacionadas con los polígonos industriales.

### **6.6. Representatividad de las Asociaciones empresariales en el Contexto de la Ley 14/2018**

La representatividad de las asociaciones empresariales desempeñan un papel fundamental en la aplicación de la ley 14/2018 en los polígonos industriales de la Comunidad Valenciana. Como se ha señalado anteriormente se pretende modernizar y mejorar la gestión de los polígonos industriales a través de la colaboración y participación activa de diversos actores.

En este marco, es importante destacar que las organizaciones empresariales encuentran su fundamento en la ley 19/1977, de 1 de abril, sobre la regulación del derecho de asociación sindical. Esta ley reconoce su capacidad para representar y abogar por los interés de un conjunto de empresas, estableciendo así su posición como interlocutores en discusiones y acuerdos relevantes para el ámbito empresarial.

La propia ley 14/2018 destaca que las asociaciones empresariales han expresado las deficiencias que afectan a los servicios esenciales. En concreto, “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.”

Asimismo, la disposición adicional primera de la ley establece la asimilación a la condición de comisión promotora para 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. Esta disposición permite que aquellas entidades que ya gestionan áreas industriales a la



entrada en vigor de la ley consideren que cumplen el requisito de comisión promotora sin necesidad de acreditar la representación establecida en el artículo 7.

Así pues, la participación activa y representativa de las asociaciones empresariales en el contexto de la ley 14/2018 desempeña un papel crucial en la mejora de los servicios y la competitividad en los polígonos industriales de la comunidad valenciana.

### **6.7 Normativa que regula el funcionamiento de los polígonos industriales localizados en la comunidad valenciana**

En la comunidad valenciana, los polígonos industriales se encuentran regulados por distintas leyes y normativas, estas establecen un marco legal para su funcionamiento.

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del consell de aprobación del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, el cual es su artículo primero señala el objeto de este texto refundido “Este texto refundido tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva.”

Los planes de ordenación, los polígonos industriales son planificados y regulados a través de planes específicos de ordenación, estos son desarrollados y regulados a través de los planes específicos de ordenación que serán desarrollados por los municipios o las entidades locales, de acuerdo con la normativa anteriormente mencionada decreto legislativo 1/2021.

Además cada municipio de la comunidad valenciana podrá tener sus propias ordenanzas y regulaciones que servirán de aplicación a los polígonos industriales siempre y cuando estén dentro de su jurisdicción.

La ley 14/2018, de 5 de junio de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las Áreas industriales de la Comunidad Valenciana, la cual es motivo de estudio en este trabajo, tiene como objetivo promover la modernización y la mejora de los polígonos industriales de la comunidad valenciana, estableciendo medidas para la gestión eficiente,

la mejora de las infraestructuras y los servicios, la sostenibilidad ambiental y la promoción de la innovación además de la competitividad.

### **6.8 Obligatoriedad de las leyes y normas que regulan la gestión de los polígonos industriales en la Comunidad Valenciana**

Las normativas que regulan la gestión de los polígonos industriales, se establecen con el propósito de garantizar un adecuado funcionamiento de ellos, promoviendo la seguridad, protegiendo el medio ambiente y regulando las actividades que se desarrollan.

Como hemos señalado en apartados anteriores las áreas industriales están sujetas a la planificación urbana y la territorial, de acuerdo con el municipio correspondiente. Entre las funciones de los planes urbanísticos, entran las condiciones del uso del suelo, las características de las edificaciones, las áreas de protección, entre otros aspectos como sería la gestión y el desarrollo de los polígonos.

Para establecer o desarrollar actividades en los polígonos industriales, se requerirán de licencias y permisos correspondientes. Estos documentos serán expedidos por los ayuntamientos y para que sean otorgados se basan en las normas vigentes en materia de seguridad, medio ambiente, sanidad, prevención de incendios etc.

Los polígonos industriales deberán cumplir con las leyes y las regulaciones ambientales en cuanto a la gestión de residuos, control de emisión contaminantes, tratamiento de aguas, y conservación de espacios naturales, y demás apartados que marque la regulación vigente del momento

Por todo lo anteriormente señalado, es importante destacar que el incumplimiento de las normativas podrá acarrear sanciones administrativas, así como cierres temporales o definitivos, y consecuencias legales.

### **6.9 Políticas de normalización y regulación de las áreas industriales comunitarias**

En el ámbito de la Unión Europea, existen políticas de normalización y regulación de las áreas industriales comunitarias que buscan promover la cohesión territorial, la competitividad y la sostenibilidad de las zonas industriales en los países miembros.

La estrategia de Desarrollo Industrial Sostenible de la Unión Europea establece la visión y los objetivos para el desarrollo de la industria en Europa. Esta estrategia promueve la creación de áreas industriales sostenibles, que fomenten la innovación, la eficiencia energética y la protección ambiental. Así pues, según señala en consejo europeo, la Industria de la Unión Europea representa “más del 20% de la economía de la Unión Europea”, genera “unos 35 millones de puestos de trabajo”, además aproximadamente el 80% de las exportaciones de la Unión Europea provienen de este sector. Por todo lo anteriormente mencionado la evolución del sector industrial en la UE es fundamental para la transición digital y ecológica, contribuyendo al desarrollo de nuevas tecnologías y creación de nuevos tipos de empleos.

Por otro lado, los Principios Generales de la Política Industrial de la Unión Europea buscan establecer un marco común para el desarrollo industrial en toda la Unión que además favorezca la competitividad industrial. Entre sus objetivos se encuentra recogido el artículo 173 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, luego, la política industrial de la Unión estará encaminada a “acelerar la adaptación de la industria a los cambios estructurales”, “fomentar un entorno favorable a la iniciativa y al desarrollo de las empresas en el conjunto de la Unión, y, en particular, de las pequeñas y medianas empresas”, “fomentar un entorno favorable a la cooperación entre empresas”, “favorecer un mejor aprovechamiento del potencial industrial de las políticas de innovación, de investigación y de desarrollo tecnológico.”

En tercer lugar, el Programa Horizon Europe es el programa de investigación de la Unión Europea para el periodo 2021-2027. Este programa versa en tres pilares, el primero llamado “excelencia científica”, el segundo “desafíos mundiales y competitividad industrial europea”, el tercero “europa innovadora”. Concretamente el segundo pilar “desafíos mundiales y competitividad industrial europea”, en él se mencionan acciones específicas para impulsar la innovación en áreas industriales, apoyando la colaboración entre empresas, centros de investigación y organismos públicos.

Por último la Política de cohesión de la Unión Europea incluye fondos y programas destinados a promover el desarrollo equilibrado y sostenible en las regiones de la UE. Estos fondos pueden ser utilizados para apoyar proyectos relacionados con la creación y mejora de áreas industriales en las regiones menos desarrolladas.

### **6.10 Proceso de creación de entidades de gestión y modernización**

En este apartado se recogerán los pasos establecidos por la ley 14/2018 para la creación de las entidades de gestión y modernización.

En primer lugar según señala el artículo 5.1, las entidades de gestión y modernización estarán compuestas obligatoriamente por las personas físicas y jurídicas, que sean titulares de derechos de propiedad, usufructo, superficie, sobre los bienes inmuebles situados en un área industrial delimitada. Así pues para proceder a la solicitud de constitución primero se tendrá que crear una comisión promotora, la cual se constituirá formalmente bien en documento público o privado, deberá acreditar que representa “al menos al 25 % de las personas titulares definidas en el artículo 5.1” y “al menos el 25 % de los coeficientes de participación”, estos últimos serán calculados en base al artículo 21, por ello será fundamental tener identificadas a estas personas titulares.

Se deberá crear un proyecto de estatutos, que deberá incluir al menos lo que establece el artículo 8, aspectos como la denominación de la entidad, que no podrá coincidir con otra preexistente ni inducir a error o confusión; el domicilio social; el objeto social, que incluirá la gestión y modernización de servicios y dotaciones dentro del área industrial delimitada y la asunción de la gestión indirecta de servicios públicos mediante contrato; los derechos y obligaciones de los miembros; la composición, estructura y régimen de funcionamiento de los órganos de gobierno, con un funcionamiento democrático; el procedimiento para la modificación de los estatutos; los mecanismos para la ampliación o reducción del área industrial o de los miembros de la entidad; y la previsión del destino del patrimonio sobrante en caso de disolución. Además, los primeros estatutos deberán ser aprobados en la asamblea de ratificación de la solicitud de constitución, y se puede establecer la resolución de controversias mediante arbitraje con acuerdo unánime de los miembros, priorizando la mediación como resolución previa.

También se deberá desarrollar un plan inicial de actuación, el cual como mínimo deberá tener una memoria justificativa de las funciones básicas a desarrollar, así como de los servicios, mejoras y medidas de gestión y modernización propuestas. También se debe presentar un proyecto de presupuesto que detalla los gastos necesarios para su funcionamiento, especificando las partidas destinadas a la implementación de los servicios, acciones, medidas y mejoras propuestas. Es necesario indicar las fuentes de financiación previstas y establecer el período de duración de la entidad, junto con un cronograma aproximado para la implementación de los servicios, mejoras, medidas o acciones propuestas.

Por otra parte, se redactará un proyecto de convenio de colaboración (artículo 9), el ayuntamiento iniciará un período de negociación con la comisión promotora para mejorar o modificar cualquier aspecto de la solicitud. Ambas partes acordarán los compromisos en un proyecto de convenio de colaboración, en línea con las funciones establecidas en el artículo 6. El proyecto de convenio también incluirá la forma de participación del ayuntamiento en los órganos de gobierno de la entidad, pudiendo establecer mecanismos de control municipal sobre los acuerdos, las cuentas anuales y las actuaciones realizadas. Esto se realizará sin perjuicio de las competencias atribuidas al ayuntamiento por la legislación de régimen local aplicable.

Después que se haya llegado a un acuerdo con la comisión promotora y se haya redactado el proyecto de convenio de colaboración, el pleno del ayuntamiento deberá aprobar provisionalmente dicho convenio. Este proceso se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de régimen local aplicable. El pleno del ayuntamiento tendrá un plazo máximo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha en que se haya alcanzado el acuerdo, para realizar la aprobación provisional (artículo 10).

El siguiente paso será convocar la asamblea de ratificación (artículo 11), Una vez que el pleno del ayuntamiento haya acordado la aprobación provisional y resuelto las posibles alegaciones, se convocará una asamblea de ratificación a todas las personas y entidades que puedan ser integrantes obligatorias de la entidad de gestión y modernización a constituir, según lo establecido en el apartado 1 del artículo 5. La convocatoria se realizará conjuntamente por el ayuntamiento y la comisión promotora, indicando el orden del día,

así como el lugar, día y hora en que se celebrará la asamblea en primera y segunda convocatoria, con una antelación mínima de 15 días naturales.

En la citación de la asamblea de ratificación, se incluirá un enlace al portal electrónico del ayuntamiento donde los convocados podrán acceder al contenido completo del proyecto de convenio, estatutos y plan inicial de actuación. Además, se informará que dichos proyectos serán sometidos a votación en la asamblea de ratificación, y se pondrá a disposición la documentación en las dependencias municipales.

Para que el proyecto de convenio sea considerado ratificado, deberá obtener el voto favorable de, al menos, el 51% de las personas que puedan ser integrantes obligatorias de la entidad y que representen, como mínimo, el 51% de los coeficientes de participación. Este es uno de los puntos más importantes del proceso, ya que la creación de este figura jurídica no es obligatoria, pero una vez creada como señala el artículo 5.2 “La integración de todas las personas y entidades anteriores en las entidades de gestión y modernización será universal, obligatoria y automática desde que se autoricen por los ayuntamientos competentes, y todas ellas deberán contribuir desde el acuerdo de autorización a los gastos de la entidad conforme a sus respectivos coeficientes de participación” por ello se busca que sea representativo de lo que quieren los integrantes de ese polígono.

En la asamblea de ratificación, se deberá aprobar la voluntad de constituir la entidad, el proyecto de convenio y los estatutos, con la doble mayoría mencionada anteriormente. También se deberá aprobar el nombramiento de las personas que ocupan los cargos de la junta directiva, según lo establecido en el artículo 23, mediante mayoría simple de las personas asistentes y representadas.

Las personas convocadas a la asamblea de ratificación podrán hacerse representar mediante documento público, electrónico u otro tipo de documento privado que garantice la identidad de la persona representada y de la persona representante. El documento de representación deberá contener o adjuntar el orden del día, el contenido completo de los proyectos y la voluntad u oposición expresa de la persona representada a la constitución de la entidad. La representación es revocable en cualquier momento, y la asistencia personal a la junta se considerará una revocación de la representación.

A continuación, cuando el ayuntamiento haya verificado la correcta ratificación del proyecto de convenio, la voluntad de constitución, los estatutos y el nombramiento de la junta directiva, podrá autorizar la constitución de la entidad mediante un acuerdo favorable del pleno de la corporación, siguiendo el procedimiento establecido en la normativa de régimen local aplicable. A partir de dicho acuerdo, la entidad de gestión y modernización adquirirá plena personalidad jurídica.

El convenio de colaboración será el documento vinculante que regulará la relación entre la administración local y la entidad de gestión, de acuerdo con lo establecido en la presente ley y la legislación aplicable. La firma del convenio de colaboración deberá llevarse a cabo en un plazo máximo de un mes a partir del acuerdo de autorización municipal.

Finalmente, los acuerdos municipales de autorización, el convenio de colaboración firmado, el nombramiento de la junta directiva y los estatutos aprobados serán notificados a todas las personas titulares de la entidad, pudiendo realizarse la notificación por edictos en caso de que no sea posible la notificación personal. Además, estos documentos se mantendrán publicados durante seis meses en el portal electrónico del ayuntamiento y estarán permanentemente disponibles en la sede de la entidad constituida y en las dependencias municipales.

El ayuntamiento enviará estos documentos al registro autonómico de entidades de gestión y modernización de áreas industriales, que será creado por la conselleria competente en materia de industria. Los nombramientos y aceptaciones de las personas encargadas de los órganos de gobierno de la entidad también se registrarán en este registro, al igual que los ceses previa notificación al cesado o su conformidad.

La entidad de gestión y modernización constituida remitirá al registro de la propiedad una copia de los documentos mencionados en el primer apartado, los cuales se archivarán y se hará constar en una nota al margen de los inmuebles ubicados en el área industrial gestionada, junto con la referencia a la constitución de la entidad y a la diligenciación del libro de actas según lo establecido en el artículo 21.

Con el fin de garantizar la transparencia, la entidad de gestión y modernización publicará en su portal electrónico los presupuestos anuales, la memoria anual de actividades y el

programa anual de inversiones aprobados por la asamblea del EGM. Estas obligaciones podrán ser ampliadas por el reglamento correspondiente.

### **6.11. La importancia de la colaboración público-privada en la Ley 14/2018**

La colaboración público-privada<sup>3</sup> es un modelo de cooperación entre el sector público y el sector privado, puede ser para llevar a cabo proyectos y prestar servicios de interés público. Así pues, esta colaboración versa en la participación conjunta de ambas partes, aportando recursos, conocimientos y experiencia, con el objetivo de optimizar la eficiencia, la calidad y la sostenibilidad en la provisión de servicios y ejecución de proyectos.

En la ley 14/2018, la colaboración público-privada, tiene como finalidad combinar los recursos, conocimientos y experiencias de ambos sectores para mejorar la gestión y el desarrollo de las áreas industriales.

El artículo 3.2 en los que se desarrollan los objetivos, se señala que La fomentación de la implicación municipal y la colaboración público-privada es crucial para impulsar la gestión y mejora de las infraestructuras y servicios en las áreas industriales, así como para la implementación de nuevas dotaciones que generen un mayor valor añadido.

En este sentido, la participación activa de las autoridades municipales es fundamental para garantizar la planificación estratégica y la coordinación adecuada de los proyectos. Al establecer alianzas con el sector privado, se pueden aprovechar recursos, conocimientos y experiencias complementarias que promuevan el desarrollo integral de las áreas industriales.

Con la colaboración público-privada se permitirá realizar inversiones conjuntas en infraestructuras, tecnologías y servicios innovadores que impulsen la competitividad y sostenibilidad de las áreas industriales. Además, se pueden desarrollar proyectos de

---

<sup>3</sup> En el marco del libro verde de la Unión Europea, se define la CPP como:

“Las diferentes formas de cooperación entre las autoridades públicas y el mundo empresarial, cuyo objetivo es garantizar la financiación, construcción, renovación, gestión o mantenimiento de una infraestructura o prestación de un servicio.” Una definición más amplia es la que propuso la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas: “Los métodos innovadores utilizados por el sector público para contratar con el sector privado, que aporta su capital y su capacidad para ejecutar los proyectos a tiempo y de acuerdo con el presupuesto, mientras que el sector público conserva la responsabilidad de prestar estos servicios a la ciudadanía de una manera que beneficie el interés general y propicie el desarrollo económico y una mejora en la calidad de vida.”



modernización y adaptación a las nuevas demandas del mercado, promoviendo la atracción de inversiones y la generación de empleo.

Por otro lado, en el artículo 5.3 establece que las entidades públicas que no posean bienes patrimoniales dentro de un área industrial y solo cuenten con inmuebles destinados a uso público, sin actividad económica privada, no serán consideradas integrantes obligatorias de la entidad de gestión y modernización. Sin embargo, tendrán derecho a contar con al menos una persona representante, con voz pero sin voto, tanto en la asamblea general como en la junta directiva de la entidad.

Haciendo referencia a la colaboración público privada en las entidades de gestión y modernización, ya que establece que las entidades públicas pueden participar en dichas entidades a pesar de no tener la obligación de contribuir económicamente. A través de la representación en la asamblea general y la junta directiva, estas entidades públicas pueden tener una voz en la toma de decisiones y participar en la gestión y mejora de las áreas industriales.

Posteriormente el artículo 6 desprende las funciones de las entidades de gestión y modernización dentro del área industrial gestionada. Las funciones de este artículo se centran en la colaboración con el ayuntamiento y la mejora de la infraestructura y servicios, mientras se promueve la colaboración público privada.

En primer lugar, estas entidades colaboran estrechamente con el ayuntamiento para asegurar el cumplimiento adecuado de las obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos en el área industrial. Su objetivo es apoyar al ayuntamiento en estas responsabilidades y garantizar un entorno favorable para el desarrollo de las actividades económicas.

Además, estas entidades pueden asumir la gestión de servicios municipales en caso de acuerdo con las personas titulares y atribución por parte del ayuntamiento competente, siempre siguiendo la legislación aplicable. Esto implica que, mediante la colaboración público-privada, se busca una gestión más eficiente y efectiva de los servicios municipales en el área industrial.

Otra función clave es impulsar la implementación de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen el área industrial. Es importante destacar que estas

dotaciones y servicios complementarios deben ser adicionales a los prestados por el ayuntamiento, pero no sustituirlos. Esto subraya la importancia de la colaboración público-privada para ampliar y diversificar las prestaciones disponibles en el área industrial.

Además, estas entidades tienen la responsabilidad de velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización y garantizar el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas titulares y ocupantes de los bienes inmuebles en el área industrial.

En términos de representación, estas entidades actúan en nombre de las personas titulares para defender sus intereses comunes ante organismos públicos, autoridades y tribunales. Esto implica una colaboración activa con el fin de garantizar la protección y promoción de los intereses de todos los actores involucrados en el área industrial.

Asimismo, estas entidades trasladan al ayuntamiento competente propuestas o quejas de las personas titulares para mejorar el funcionamiento de los servicios e infraestructuras en el área industrial, dentro del ámbito de sus competencias de gestión.

En relación a la información, estas entidades recopilan y facilitan datos solicitados por la administración local y autonómica en relación al área industrial, además de informar periódicamente al ayuntamiento sobre posibles deficiencias observadas en los servicios municipales. Esta colaboración en el intercambio de información es fundamental para la toma de decisiones y la mejora continua.

Adicionalmente, estas entidades brindan información completa al ayuntamiento y a la conselleria competente en materia de industria sobre la disponibilidad de suelo, las formas de acceso a su uso o propiedad, así como el estado de los servicios y dotaciones disponibles en el área gestionada. Esto contribuye a una planificación más precisa y eficiente, fomentando la colaboración entre las entidades y las autoridades competentes.

En relación a la movilidad, estas entidades colaboran con las empresas y el ayuntamiento en la elaboración de planes de movilidad que abarcan los desplazamientos de trabajadores, visitantes, usuarios y el tránsito de mercancías.

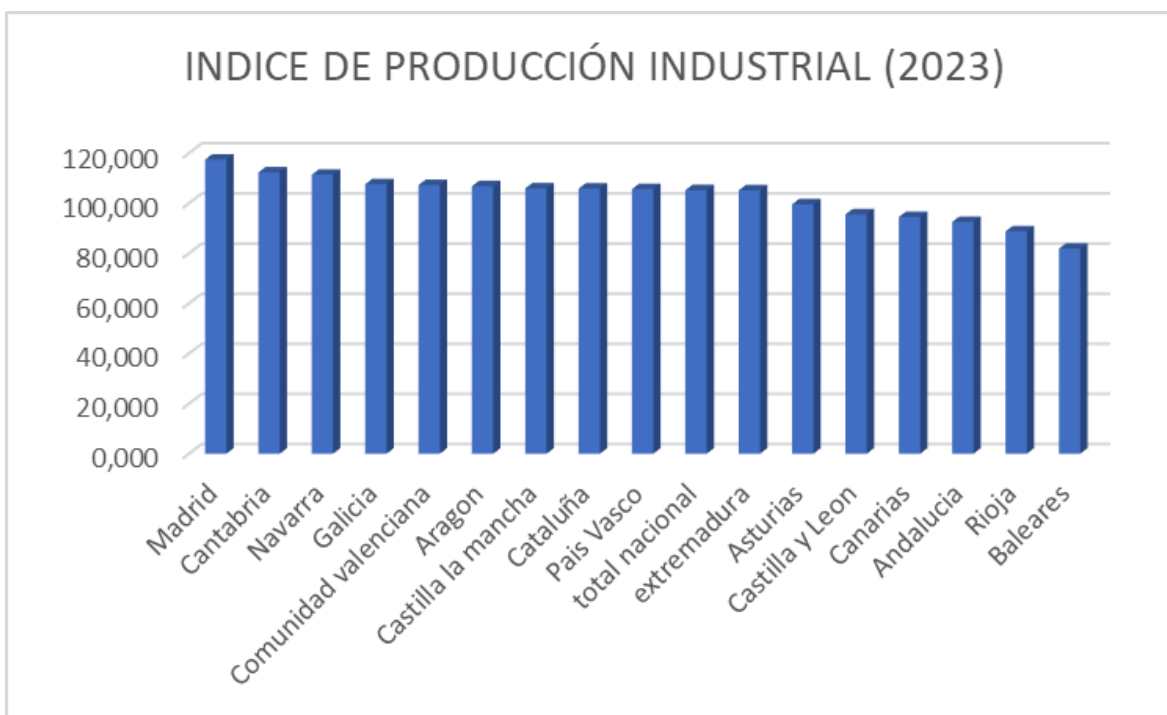
Para finalizar, el artículo 9 sobre el convenio entre las entidades de gestión y modernización y el ayuntamiento desempeña un papel crucial en la colaboración

público-privada dentro del ámbito del área industrial gestionada. Mediante este convenio se establecen las formas de participación del ayuntamiento con las entidades de gestión y modernización.

También mediante el convenio, se produce una vinculación entre el ayuntamiento y esta figura jurídica, sirviendo de garantía para el cumplimiento de las obligaciones por ambas partes establecidas en el. Así pues, pese a que el ayuntamiento ejerce su control y mantiene sus competencias según la legislación de régimen local aplicable, el convenio refuerza la colaboración y establece una base sólida para la toma de decisiones y la rendición de cuentas entre todas las partes involucradas.

### **6.12 Impacto económico de las áreas industriales en la Comunidad Valenciana**

La comunidad Valenciana desempeña un papel significativo en la industria española, siendo así un motor importante para su economía. Según los datos recopilados por el Instituto Nacional Estadística, se ha elaborado un gráfico sobre la producción industrial por comunidades autónomas de España



Fuente: elaboración propia, datos INE

A continuación, se comentarán las comunidades autónomas que superan la media nacional, siendo el índice de producción industrial de 105,154, en lo que va de año (abril 2023)

Como se puede observar, Madrid con un índice de producción industrial de 117,364, lidera el ranking, lo cual no es sorprendente debido a su posición como centro económico y financiero de España.

En segundo lugar, Cantabria con un índice de 112,241 se sitúa en una posición destacada en la producción industrial. Esto puede estar relacionado con la presencia de importantes sectores como la industria química y la metalurgia.

En tercer lugar, Navarra, muestra un índice de producción industrial de 111,311, lo que indica una economía industrializada y diversificada. Es conocida por su industria automotriz y agroalimentaria.

En cuarto lugar, con un índice de 107,499, Galicia se encuentra por encima de la media nacional. Esta comunidad autónoma cuenta con una importante industria pesquera, así como con sectores como la energía.

En quinto lugar, la Comunidad Valenciana tiene un índice de producción industrial de 107,199, lo que demuestra la relevancia de su sector industrial. Destaca en sectores como la automoción, la cerámica y el textil

En sexto lugar, Aragón se sitúa con un índice de 106,711, evidenciando su posición en el mapa industrial de España. La comunidad cuenta con una sólida industria agroalimentaria, así como con sectores como la automoción y la logística

En séptimo lugar, con un índice de 105,868, Castilla-La Mancha muestra un nivel de producción industrial cercano a la media nacional. Destacan sectores como la agricultura, la industria agroalimentaria y la energía renovable

En octavo lugar, aunque tradicionalmente líder en la producción industrial, Cataluña ocupa el séptimo lugar en esta lista con un índice de 105,787. No obstante, sigue siendo una

comunidad autónoma clave en la industria manufacturera y cuenta con sectores como la química, la automoción y la electrónica.

Para finalizar, el País Vasco registra un índice de producción industrial de 105,600, lo que refleja su importancia como polo industrial en el norte de España. Destaca en sectores como la metalurgia, la energía y la automoción

En continuación con el tema, el IVACE sobre la comunidad valenciana señala que según los datos publicados por la dirección territorial de comercio de la comunidad valenciana, las exportaciones de la Comunidad Valenciana en el primer trimestre del 2023 han alcanzado un valor de 10.532,6 millones de euros. Esto representa un incremento del 11,6 % en comparación con el mismo período del año anterior. Estos datos reflejan un crecimiento significativo en la actividad exportadora de la región.

En cuanto a la distribución de las exportaciones por provincias, la provincia de Valencia lidera con un valor de 6.003,3 millones de euros, lo que supone un incremento del 14,9 % en comparación con el año anterior. Por su parte, Castellón registra un valor de 2.578,2 millones de euros, con un incremento del 2,8 %, y Alicante exporta productos por valor de 1.951,1 millones de euros, experimentando un aumento del 14,8 % en relación al primer trimestre de 2022.

En términos generales, la Comunitat Valenciana se posiciona como la tercera Comunidad Autónoma más exportadora durante este período, representando el 10.3 % del total estatal. Estos resultados destacan el papel relevante de la región en el comercio exterior de España.

En cuanto a los sectores de exportación, el agroalimentario lidera con un valor de 2.373,8 millones de euros y un aumento del 12,1 %. Le sigue el sector de automoción con 1.626,6 millones de euros, experimentando un crecimiento del 5,8 %. En tercer lugar se encuentran las semimanufacturas no químicas, con un valor de 1.525,3 millones de euros y un aumento del 0,6 %.

Los bienes de equipo registran un destacado ascenso del 40,5 %, alcanzando un valor de 1.466,1 millones de euros en exportaciones. Por su parte, los productos químicos representan un valor de 1.357,7 millones de euros, con un aumento del 8 %. Además, las

exportaciones de manufacturas de consumo ascienden a 1.009 millones de euros, mostrando un incremento del 5,7 %.

En cuanto a la generación de empleo según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la Comunidad Valenciana presenta una distribución porcentual significativa de ocupados en el sector industrial, alcanzando el 16,3% del total de empleados en la región.

Por ello, el sector industrial desempeña un papel fundamental en la economía de la Comunitat Valenciana, generando una cantidad significativa de empleo en diversas áreas de actividad. Este porcentaje del 16,2% refleja la proporción de personas que trabajan en actividades relacionadas con la producción, manufactura y transformación de bienes en la región.

**Encuesta de Población Activa (EPA), Comunidades y Ciudades Autónomas, Ambos sexos, Industria, 2023T1**



Fuente: elaboración propia, base INE

## 7. CONTEXTO DE ACTUACIÓN DE LAS ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN

Las Entidades de Gestión y Modernización son agrupaciones sin ánimo de lucro compuesta por personas titulares, de base privada pero con una finalidad pública, debido a las funciones públicas que le pueden ser encomendadas.

En la comunidad valenciana contamos con más de 25 EGM constituidas y en funcionamiento, distribuidas de la siguiente manera:

Alicante: cuenta con 8 Entidades de Gestión y Modernización

Castellón: cuenta con 9 Entidades de Gestión y Modernización

Valencia: Cuenta con 10 Entidades de Gestión y Modernización

Para obtener información sobre el número de entidades y como se han formado se debe acudir al registro autonómico de entidades de gestión y modernización de áreas industriales, en la página de conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana. Además de consultar los planes urbanísticos y normativas específicas de cada municipio, así como los organismos y entidades mencionadas anteriormente, como el Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE) y la consellería de Innovación, Industria, Comercio y Turismo.

### **7.1.Las Entidades de Gestión y Modernización y su relación con las Entidades Urbanísticas de conservación**

Las Entidades de Gestión y Modernización (EGM) en la Comunidad Valenciana surgen como una figura innovadora para mejorar la gestión de los polígonos industriales, optimizando sus infraestructuras y servicios, y facilitando la colaboración entre el sector público y privado. Así pues, en este contexto las EGM buscan asemejarse a las Entidades Urbanísticas de Conservación en algunos aspectos clave.

#### **7.1.1. Las entidades Urbanísticas de Conservación**

Las Entidades Urbanísticas de Conservación están reguladas tanto por la legislación urbanística autonómica como, de manera supletoria, por los artículos 24 a 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Los artículos 67 al 70 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, proporcionan el marco para la conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos en urbanizaciones que, debido a su ubicación no son gestionados directamente por ayuntamientos. El Artículo 67 atribuye inicialmente a la Administración la responsabilidad de conservar las obras de urbanización, que puede ser transferida a los propietarios mediante la formación de una Entidad Urbanística de Conservación, como se menciona en el Artículo 68. Este modelo ha sido fundamental en el desarrollo de las Entidades de Gestión y Modernización (EGM), que adoptan funciones similares en los polígonos industriales, asumiendo roles de gestión y mantenimiento que tradicionalmente serían competencia de las administraciones locales. De acuerdo con el Artículo 69, la participación de los propietarios en la conservación y mantenimiento debe ser proporcional a su cuota en la Junta de Compensación o en la comunidad de propietarios, una estructura que las EGM también han implementado para asegurar una gestión justa y efectiva de los recursos. Además, el Artículo 70 permite a ambas entidades, EUC y EGM, utilizar los mecanismos de la administración local para el cobro de cuotas pendientes, garantizando así la financiación necesaria para sus actividades. En este contexto, las EGM representan una evolución de las Entidades Urbanísticas de Conservación.

#### **7.1.2. Similitudes entre las EGM y las Entidades de Conservación Urbanística.**

Tanto las EGM como las Entidades de Conservación Urbanística, nacen con el propósito de gestionar y mantener espacios determinados. Las Entidades Urbanísticas de Conservación se encargan del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos en urbanizaciones que, por su ubicación alejada del núcleo urbano, no son gestionadas directamente por los ayuntamientos. Similarmente, las EGM se encargan de la gestión de los polígonos industriales, con un enfoque en mejorar las infraestructuras, promover la eficiencia energética y asegurar un entorno favorable para el desarrollo empresarial.

Ambas entidades comparten la característica de involucrar activamente a los propietarios de los terrenos dentro de su ámbito de actuación, obligándolos a asumir responsabilidades que normalmente corresponden a las administraciones locales. Esto incluye no solo la gestión del mantenimiento de infraestructuras comunes, como



carreteras y redes de servicios, sino también la coordinación para el desarrollo y modernización de estos espacios.

Además asumen la gestión de servicios comunes, ambas entidades gestionan servicios comunes como la seguridad, vigilancia y servicios de limpieza dentro de los polígonos industriales. Permitiendo un nivel de gestión que es más efectivo y adaptado a las necesidades específicas de cada área industrial

Tanto las EGM como las EUC requieren la participación obligatoria de todos los propietarios dentro de sus respectivas áreas. Esta estructura garantiza que todos los interesados contribuyan y participen en la toma de decisiones.

Por último, sobre la personalidad jurídica, si bien la Entidades de Gestión y Modernización tiene capacidad de adquirir personalidad jurídica propia, teniendo plena capacidad de obrar, diferente a la de las personas jurídicas o físicas que lo integren; en cambio, la capacidad jurídica de las Entidades Urbanísticas de Conservación, está condicionada a su correcta inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

### **7.2.Matriz DAFO de las entidades de Gestión y Modernización**

A continuación se presenta un Matriz DAFO (debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades) Sobre las Entidades de Gestión y Modernización (EGM) en los polígonos industriales de la Comunidad Valenciana.

Se ha seleccionado la Matriz DAFO ya que es una herramienta útil para la toma de decisiones estratégicas y la planificación a largo plazo, ya que proporciona una visión completa de la situación actual y ayuda a definir los objetivos y acciones necesarias para alcanzar el éxito. Mediante esta, se intentará aprovechar las fortalezas para aprovechar las oportunidades, abordar las debilidades internas, enfrentar las amenazas externas o desarrollar estrategias defensivas.

<b>DEBILIDADES</b>	<b>FORTALEZAS</b>
-La resistencia al cambio por parte de los propietarios y empresas de los polígonos industriales gestionados por la EGM	-Un marco legal claro y actualizado que establece procedimientos y responsabilidades para la gestión eficiente

<p>-Posible dificultad para garantizar la participación y colaboración efectiva entre los distintos actores dentro de la EGM</p> <p>-Limitaciones financieras y presupuestarias para llevar a cabo todas las actuaciones de mejora y modernización necesarias.</p> <p>-Posible falta de recursos humanos y técnicos capacitados para llevar a cabo una gestión eficiente de las EGM.</p>	<p>de los polígonos industriales a través de las EGM</p> <p>-Participación activa de los propietarios y empresas dentro de las EGM, lo que facilita la toma de decisiones colaborativa</p> <p>-Colaboración público-privada que permite una gestión más eficiente y una mayor coordinación entre los actores involucrados en las EGM</p>
<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
<p>-Cambios políticos que podrían afectar la continuidad y apoyo a la implementación de estas entidades.</p> <p>-Crisis económicas que podrían reducir los recursos disponibles para la modernización y promoción de los polígonos industriales.</p> <p>-Posibles conflictos entre los diferentes intereses y actores involucrados en la gestión de los polígonos</p>	<p>-Mejora de la infraestructura y los servicios de los polígonos industriales, lo que puede aumentar la atracción de empresas e inversión.</p> <p>-Fomento de la sostenibilidad y la eficiencia energética, en línea con las demandas y tendencias actuales.</p> <p>-Generación de empleo y desarrollo económico en la región de la Comunidad Valenciana.</p> <p>-Posibilidad de establecer alianzas y sinergias entre empresas instaladas en los polígonos, fomentando la cooperación y la innovación.</p>

Cabe recalcar sobre esta matriz DAFO que es solo una aproximación, y pueden haber otros aspectos relevantes, que encajaría en alguna de las anteriores mencionadas debilidades, fortalezas, amenazas, oportunidades.

De acuerdo a la información recogida y la matriz DAFO diseñada de acuerdo a los resultado se procede a realizar una matriz CAME (Corregir,



Afrontar, Mantener, Explotar) para identificar las estrategias de mejora y los desafíos que enfrentan las Entidades de Gestión y Modernización en la gestión de los polígonos industriales.

La matriz CAME, es una herramienta de análisis y planificación estratégica utilizada en la gestión empresarial. Proporciona un enfoque sistemático para evaluar y abordar situaciones problemáticas o áreas de mejora dentro de una organización. A continuación, se presenta una descripción de cada componente de la matriz CAME:

<p><b>1. Corregir (C): Acciones para mejorar las debilidades internas de las EGM</b></p>	<p><b>2. Afrontar (A): Estrategias para anticipar y enfrentar amenazas externas</b></p>
<p>-Desarrollar programas de formación y capacitación: Implementar programas específicos de formación para los miembros de las EGM. Esto fortalecerá la capacidad de gestión dentro de las EGM.</p> <p>-Fomentar la participación y el compromiso de los propietarios y empresas: Crear incentivos claros para la participación activa de todos los actores involucrados en los polígonos industriales.</p> <p>-Optimizar los recursos financieros y presupuestarios: Establecer mecanismos de control y auditoría más eficientes para asegurar un uso óptimo de los fondos disponibles.</p> <p>-Mejorar la comunicación interna y externa: Desarrollar un plan de comunicación claro y eficaz tanto dentro de la EGM</p>	<p>-Desarrollar estrategias de resiliencia ante cambios políticos y económicos: Las EGM deben elaborar planes de contingencia que les permitan adaptarse rápidamente a cambios políticos que podrían afectar su operación</p> <p>-Fortalecer la colaboración con las administraciones públicas: Mantener relaciones sólidas con las administraciones públicas para asegurar el apoyo continuo a las iniciativas de las EGM.</p> <p>-Mitigar conflictos entre diferentes intereses y actores: Establecer mecanismos de resolución de conflictos dentro de las EGM que permitan abordar rápidamente los desacuerdos entre los actores que la conforman.</p>
<p><b>3. Mantener (M): Acciones para preservar y fortalecer las fortalezas de las EGM</b></p>	<p><b>4. Explotar (E): Estrategias para aprovechar las oportunidades disponibles</b></p>
<p>-Reforzar el marco legal y regulatorio: Aprovechar el marco legal claro y actualizado para reforzar las prácticas de gestión en los polígonos industriales.</p>	<p>-Implementar proyectos de mejora de infraestructura y servicios: Aprovechar las oportunidades de financiación para mejorar la infraestructura y los servicios en</p>

<p>-Fomentar la colaboración público-privada: Continuar promoviendo y fortaleciendo la colaboración entre las EGM y las entidades públicas, asegurando que ambas partes vean beneficios claros en la cooperación</p> <p>-Mantener una comunicación fluida y continua con los propietarios y empresas: La participación activa de los actores privados es una fortaleza clave de las EGM.</p>	<p>los polígonos industriales</p> <p>-Promover iniciativas de sostenibilidad y eficiencia energética: Desarrollar programas específicos que fomenten la sostenibilidad y la eficiencia energética, como la instalación de paneles solares, la creación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, y la optimización del consumo energético en los edificios.</p> <p>-Establecer alianzas estratégicas y fomentar la innovación: Aprovechar las oportunidades para establecer alianzas entre las empresas instaladas en los polígonos industriales, fomentando la cooperación y la innovación</p> <p>-Generar empleo y fomentar el desarrollo económico local</p>
--	---

## **8. OBJETIVOS DEL TFG**

### **8.1.Desarrollo del objetivo**

El objetivo es analizar si las Entidades de Gestión y Modernización vulneran el derecho de asociación reconocido en el artículo 22 de la Constitución Española y regulado por la ley orgánica 1/2002. Para llevar a cabo este análisis, se ha decidido considerar tanto la dimensión positiva como negativa de este derecho, así como la naturaleza, alcance y sus restricciones.

### **8.2.Marco normativo de derecho de asociación**

El derecho de asociación se encuentra tipificado en el artículo 22 de la Constitución Española, el cual establece que “se reconoce el derecho de asociación.”, además, “las asociaciones que persigan fines o utilicen medios tipificados como delito son ilegales. Las asociaciones constituidas al amparo de este artículo deberán inscribirse en un registro a los solos efectos de publicidad. Las asociaciones sólo podrán ser disueltas o suspendidas

en sus actividades en virtud de resolución judicial motivada. Se prohíben las asociaciones secretas y las de carácter paramilitar.

Por otro lado, Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación, establece en su artículo 2, que todas las personas tiene derecho a asociarse libremente para la consecución de fines lícitos sin necesidad de autorización previa y sin ser obligadas a constituir, integrarse o permanecer en una asociación

### **8.3 Dimensiones del derecho de asociación**

El catedrático de derecho administrativo de la universidad de Zaragoza Jose Bermejo Vera, en “la dimensión constitucional del derecho de asociación”, señala que este derecho se manifiesta en dos dimensiones principales: la dimensión positiva y la dimensión negativa. Ambas dimensiones son importantes para comprender cómo el derecho de asociación asegura la libertad y la autonomía de los individuos en el contexto de la creación y participación en asociaciones.

#### **8.3.1. Dimensión positiva del derecho de asociación.**

La dimensión positiva del derecho de asociación se refiere a la facultad de unirse y crear asociaciones con el fin de alcanzar objetivos comunes. Francisco Fernandez Segado en “las paradojas del derecho de asociación en España” hace referencia a esta dimensión como como garantía de los individuos a formar asociaciones, sindicatos, partidos políticos y otras organizaciones que persigan fines legítimos.

Así pues sobre la libertad de creación, según el artículo 22 de la constitución española y la orgánica 1/2002. todas las personas tienen derecho de asociarse libremente para la consecución de objetivos comunes. Este derecho se ejerce sin la necesidad de autorización previa, lo que refleja un principio de intervención estatal en la formación y funcionamiento de las asociaciones.

Además, la dimensión positiva también incluye la libertad de elegir los fines de las asociaciones, siempre que estos fines sean lícitos y no contravengan el ordenamiento jurídico.

Por último, las asociaciones tienen el derecho a desarrollar sus actividades conforme a sus estatutos y objetivos, otorgándoles libertad para decidir sobre su estructura interna, administración y funcionamiento

### **8.3.2.Dimensión negativa del derecho de asociación**

La dimensión negativa del derecho de asociación asegura que nadie puede ser obligado a formar parte de una asociación. Esta dimensión protege la libertad de los individuos de no participar en asociaciones si así lo desean.

Así pues esto implica una libre decisión de participación, por la cual ningún individuo debería ser forzado a integrarse en una asociación.La libertad de asociación es esencial para evitar la coacción y proteger la autonomía personal.

Para garantizar que las adhesiones a la organización sean siempre una elección voluntaria y consciente, las personas no deberían enfrentar sanciones o presiones por no formar parte de una asociación.

### **8.4. El derecho de asociación en el contexto de las Entidades de Gestión y Modernización (EGM)**

La creación de las Entidades de Gestión y Modernización (EGM), según lo establecido por la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana,pretende asegurar la modernización y gestión eficiente de áreas industriales entre otros.

Para analizar si las EGM vulneran el derecho de asociación, se debe evaluar si estas entidades imponen una obligación de asociación que podría infringir la dimensión negativa del derecho de asociación.Así pues, si las Entidades de Gestion y Modernización requieren que todos los propietarios de un área específica se unana a la entidad, esto podría estar en conflicto con el derecho de no asociacion.La obligacion de integrar a todos los titulares sin su consentimiento podría ser vista como una forma de coacción.

Ahora bien, en nuestro caso, uno de los aspectos más cruciales de las EGM es que su creación es voluntaria. A pesar de que, una vez constituidas, la integración de estas entidades es universal y obligatoria para todos los titulares de derechos sobre los bienes inmuebles en el área industrial delimitada, el proceso de creación inicial depende de la voluntad de una parte significativa de esos titulares.

Para iniciar la solicitud de constitución de una EGM, es necesario que una comisión promotora esté formada y represente al menos al 25% de los titulares y al menos al 25 %

de los coeficientes de participación, tipificado en el artículo 7 de la ley. Este paso asegura que la propuesta de creación de la EGM tiene un apoyo considerable y no es una imposición de una minoría.

Además el proyecto de constitución de una EGM, incluyendo sus estatutos y plan de actuación debe ser aprobado en una asamblea de ratificación. Para que esto suceda, es necesario obtener el voto favorable de al menos el 51 % de los titulares que la representan, y como mínimo el 51% de los coeficientes de participación. Este requisito de doble mayoría asegura una amplia aceptación y legitimidad del proceso, evidenciando que la EGM es resultado de un consenso significativo entre los titulares.

Durante la asamblea de ratificación, los convocados pueden hacerse representar mediante documentos públicos, electrónicos u otros documentos privados que garanticen la identidad de la persona representada, respetando la voluntad de cada titular.

Otra clave para argumentar que las EGM no vulneran el derecho de asociación es que su duración es limitada y está claramente establecida. El plan inicial de actuación de una EGM debe especificar no solo las acciones y mejoras propuestas, sino también el periodo de duración de la entidad. lo que significa que no es una entidad perpetua, sino que su existencia está limitada a un periodo de tiempo.

## **9. PROPUESTA DE ACTUACIÓN**

### **9.1 Finalidad de la Propuesta**

El objetivo de esta propuesta es ajustar proporcionalmente la duración de la vigencia de las EGM en función del nivel de apoyo reflejado en la doble mayoría requerida. Actualmente, la vigencia es temporal y la duración inicial de la entidad viene establecida en el acuerdo de autorización y el convenio que firman las personas titulares con el ayuntamiento (artículo 14 ley 14/2018), pero tiene un máximo de duración de 20 años, sin una relación directa con el grado de aceptación por parte de los miembros obligatorios y los coeficientes de participación.

La propuesta busca modificar el artículo 14, en el cual se encuentra tipificado el periodo de vigencia, para incorporar una fórmula que determine la vigencia de la entidad de

manera proporcional al respaldo obtenido, fomentando un sistema más justo y transparente

## **9.2 Procedimiento para determinar el periodo de vigencia de la EGM**

La fórmula que se propone tiene en cuenta dos factores fundamentales:

- Vp: porcentaje de votos favorables. Representa el porcentaje de votos a favor de la creación de la entidad, expresado como un número entre 0 y 1. Por ejemplo, un 70% de votos favorables se representaría como 0.7
- Cp: Porcentaje de coeficientes de participación. Representa el porcentaje del valor catastral de los inmuebles que está a favor, también expresado entre 0 y 1.
- Mv: máxima vigencia posible en años. En este caso, se fija en 20 años, que es el límite máximo permitido por la ley

La fórmula para calcular la vigencia (V) es:

$$\text{Vigencia} = Mv \times (Vp + Cp/2)$$

### **9.2.1 Justificación de la fórmula**

Se propone la anterior fórmula ya que respeta y muestra de forma clara y evidente la proporcionalidad de relevancia entre el porcentaje de votos y el coeficiente de participación. Esto se muestra con parte de la fórmula  $(Vp+Cp/2)$  que representa una sencilla media entre dos valores de la misma dimensión.

Así pues, la fórmula refleja proporcionalmente el nivel de apoyo, de modo que un mayor respaldo se traduce en una mayor vigencia. Al tomar el promedio de Vp y Cp, estamos tratando ambos factores con la misma importancia y evitando que uno de ellos tenga un peso desproporcionado sobre el otro.

Además se pretende una equidad al multiplicar este promedio por la máxima vigencia posible (Mv) traduce el apoyo a un período de vigencia en años, respetando el límite de 20 años que tipifica el artículo 14 como periodo máximo de vigencia. Garantizando que la entidad no pueda establecer una vigencia que exceda el marco legal establecido.



### **9.2.2 Ejemplo de aplicación en caso real**

Para los ejemplos de aplicación de esta fórmula se acudirán al registro autonómico de entidades de gestión y modernización de áreas industriales, ubicado en el portal industrial de la Generalitat Valenciana, en el apartado de consultas públicas, concretamente, consulta registros.

Ejemplo :

En la EGM JUAN CARLOS I, ubicada en Almussafes, se acordó en el pleno del ayuntamiento, la creación de la Entidad de Gestión y Modernización obteniendo los siguientes resultados

“En fecha 9 de diciembre ha tenido lugar la Asamblea convocada, la cual ha ratificado el proyecto de convenio con el voto favorable de, 73,30% del valor catastral y reuniendo el 55,56% de las personas titulares de toda el área industrial solicitada que, además, representan el 55,56% de los coeficientes de participación (excluidas parcelas privadas no destinadas al servicio público), acreditando la voluntad de constituir la entidad, la aprobación de los estatutos, el plan de actuación y sus recursos. Con una duración máxima de 20 años. Incluyendo además el nombramiento de las personas que ostentarán los cargos”

Si aplicamos la fórmula propuesta, la vigencia de la entidad sería de 12 años y 11 meses.

desarrollo:

- **Porcentaje de votos favorables (Vp):** 55.56%
- **Porcentaje de coeficientes de participación (Cp):** 73.30%
- **Máxima vigencia posible (Mv):** 20 años

#### **Fórmula para Calcular la Vigencia**

La fórmula es:

$$\text{Vigencia} = \text{Mv} \times (\text{Vp} + \text{Cp}/2)$$

#### **Paso a Paso del Cálculo**

1. **Convertir los porcentajes a formato decimal:**

$$V_p = 55.56\% = 0.5556$$

$$C_p = 73.30\% = 0.7330$$

2. **Calcular el promedio de  $V_p$  y  $C_p$ :**

$$V_p + C_p / 2 = 0.5556 + 0.7330 / 2 = 1.2886 / 2 = 0.6443$$

3. **Calcular la vigencia antes del redondeo:**

$$\text{Vigencia} = 20 \times 0.644 = 12.886 \text{ años}$$

4. **Redondear a meses completos:**

- La parte decimal es 0.886, que equivale a aproximadamente 10.632 meses
- Meses =  $0.886 \times 12 = 10.632 \approx 11$  meses
- Meses =  $0.886 / 12 = 0.07383$  (lo que equivale a 7 meses)
- Redondeando al mes más cercano, tenemos **11 meses**.

5. Por lo tanto, la vigencia redondeada sería **12 años y 11 meses**.

En cambio esta Entidad de Gestión y Modernización tiene un periodo de vigencia establecido por estatutos de 20 años, condicionado al desarrollo efectivo del plan de actuación autorizado por el ayuntamiento.

### **9.3 Propuesta final**

modificar el artículo 14 de la siguiente manera:

#### **Artículo 14. Periodo de Vigencia**

1. La vigencia de las entidades constituidas será siempre temporal. La duración inicial de la entidad se determinará según el acuerdo de autorización y el convenio firmado entre las personas titulares y el ayuntamiento actuante. Sin embargo, la vigencia no podrá superar los veinte años y se calculará conforme a la siguiente fórmula, basada en la doble mayoría alcanzada:

$$\text{Vigencia} = M_v \times (V_p + C_p / 2)$$

Donde:

- $V_p$  es el porcentaje de votos favorables expresado en forma decimal.

- Cp es el porcentaje de coeficientes de participación expresado en forma decimal.
  - Mv es la máxima vigencia posible, establecida en 20 años.
2. La vigencia se redondeará al múltiplo de meses más cercano, sin exceder los 12 meses adicionales.
- En cualquier caso, la vigencia estará condicionada al desarrollo efectivo del plan de actuación autorizado por el ayuntamiento y conforme a la legislación vigente en materia de régimen local y sector público.
3. La duración de la entidad podrá renovarse por nuevos períodos 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. En 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.

## **10. CONCLUSIONES**

En conclusión, el presente Trabajo ha pretendido analizar el impacto de la ley 14/2018 en la gestión de las áreas industriales de la comunidad valenciana, con un enfoque particular en la creación y desarrollo de las Entidades de Gestión y Modernización (EGM). Se ha pretendido reflejar la importancia del derecho de asociación y como este podría haber estado vulnerado en el proceso de creación de las EGM.

Durante el desarrollo del tfg, ha quedado en evidencia que la 14/2018 ha proporcionado un marco legal robusto y actualizado, facilitando una gestión más eficiente y una mayor colaboración público privada. Pese a eso se han identificado algunos desafíos para la implementación de esta ley.

Además, se ha propuesto una fórmula que busca mejorar la proporcionalidad en el proceso de votación dentro de las EGM, lo que podría contribuir a una toma de decisiones

más equitativa y representativa. Finalmente, se sugiere una modificación en la ley para incluir esta fórmula, lo que podría optimizar aún más la operatividad de las EGM y, por ende, mejorar la competitividad de las áreas industriales en la Comunidad Valenciana.

Para finalizar, considero que este TFG no solo contribuye a la comprensión del marco normativo vigente, sino que también ofrece propuestas concretas para mejorar la gestión de las áreas industriales.

## **11. LÍNEAS FUTURAS DE TRABAJO**

En cuanto a las futuras líneas de actuación sobre el análisis en la implementación de la Ley 14/2018, se proponen:

En primer lugar establecer un sistema de monitoreo continuo para evaluar y hacer un seguimiento de la implementación de esta nueva figura jurídica, esto implica recopilar datos de manera regular y actualizada para medir los avances, identificar las desviaciones y realizar ajustes en caso necesario.

En segundo lugar realizar evaluaciones de impacto periódicas para analizar el impacto de las EGM en los polígonos industriales. Estas evaluaciones podrán incluir análisis cualitativos para medir los resultados obtenidos en términos de generación de empleo, crecimiento económico, atracción de inversiones, mejoras en infraestructuras y servicios.

En tercer lugar, realizar análisis comparativos entre diferentes polígonos industriales o regiones para identificar buenas prácticas, lecciones aprendidas. Estos análisis ayudan a identificar las estrategias y los enfoques más específicos para la creación de las EGM, así como la promoción y la transferencia de conocimientos entre las diferentes áreas.

En cuarto lugar, el fomento de la participación activa entre los actores involucrados, como los propietarios de terrenos, empresas, y administraciones públicas, en el proceso de creación de, esto incluirá la realización de consultas y reuniones entre ellos.

Evaluación de las barreras y los desafíos, identificar cuales son las barreras al momento de creación e implementación de estas figuras jurídicas, definir si bien se debe a motivos legales, financieros, desconocimiento.

Estudiar si se debe actualizar y ajustar la normativa existente en base a los resultados, así pues se podrían considerar posibles modificaciones o adiciones a la legislación vigente para adaptarse a las necesidades cambiantes de los polígonos industriales.

Difusión de los informes obtenidos, organización de eventos, colaboración en medios de comunicación, etc, con la finalidad de difundir los resultados, esto puede generar conciencia, crear oportunidades de colaboración y promover la replicación de buenas prácticas.

## 12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alonso Santos, J. L. (2000). Las políticas de industrialización y su impacto en el desarrollo de las regiones en España. *Investigaciones geográficas*, (42), 109-133.

Andrés López, G. (2019). Las ciudades medias industriales en España. Evolución histórica, proceso de urbanización y estructura urbana / The industrial medium size cities in Spain. Historical evolution, urbanization process and urban structure. *Era*, 39(1), 25–49. <https://doi.org/10.17811/er.1.2019.25-49>

Prieto, J. R. F., & Cuesta, G. F. (1999). La distribución de la industria en España: pautas regionales y cambios recientes. *Ería: Revista cuatrimestral de geografía*, (49), 129-158.

Ybarra, J. A. (Ed.). (2008). *Mapa de áreas de cambio e innovación en la Comunidad Valenciana*. Universidad de Alicante.

Pérez, J. M. G., Beneyto, M. J. S. M., & Olivares, A. F. (2006). Los sistemas productivos locales en la Comunidad Valenciana: análisis para su identificación y localización territorial. *La economía regional ante la globalización. San Vicente del Raspeig. Universidad de Alicante*, 109-126.

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. (2020, 16 de junio). Proteger el derecho a la infancia. <https://bit.ly/2NYBK0R>

Eustat. (s. f.). Definición de economía [Página web]. Recuperado de [https://www.eustat.eus/documentos/opt\\_1/tema\\_30/elem\\_13552/definicion.html](https://www.eustat.eus/documentos/opt_1/tema_30/elem_13552/definicion.html)

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s. f.). *Éxodo rural: 1950-1975*. Recuperado de [https://www.ine.es/expo\\_anuarios/1945-1975.html#:~:text=%C3%89xodo%20rural%3A%201950%2D1975&text=Se%20calcula%20que%203.100.000,Madrid%2C%20Barcelona%20y%20Pa%3ADs%20Vasco](https://www.ine.es/expo_anuarios/1945-1975.html#:~:text=%C3%89xodo%20rural%3A%201950%2D1975&text=Se%20calcula%20que%203.100.000,Madrid%2C%20Barcelona%20y%20Pa%3ADs%20Vasco).

Ivace. (2022). *Mapa de suelo industrial de la Comunitat Valenciana*. Recuperado de <https://www.ivace.es/index.php/es/ayudas/bono-social-termico-2022/412-parques-empresariales/informacion-parques/5942-mapa-suelo-industrial-de-la-comunitat-valenciana>

Vicente Seguí (Fepeval): "Cuanto mejor estén las áreas industriales más inversión atraerán" <https://atalayas.com/27-03-2022-vicente-segui-fepeval-cuanto-mejor-estén-las-areas-industriales-más-inversion-atraerán/>

Modelo de gestión de áreas industriales inteligentes. (n.d.). [https://innoavi.es/wp-content/uploads/2019/02/Modelo\\_gestion\\_areas\\_industriales.pdf](https://innoavi.es/wp-content/uploads/2019/02/Modelo_gestion_areas_industriales.pdf)

Economía 3. (2019, 9 de diciembre). *Ventajas de la Ley de Gestión y Modernización de las Áreas Industriales*. Recuperado de <https://economia3.com/2019/12/09/237854-ventajas-de-la-ley-de-gestion-y-modernizacion-de-las-areas-industriales/>

Comisión Europea. (s. f.). *European industrial strategy*. Recuperado de [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/europe-fit-digital-age/european-industrial-strategy\\_es](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/europe-fit-digital-age/european-industrial-strategy_es)

Parlamento Europeo. (s. f.). *Principios generales de la política industrial de la Unión*. Recuperado de <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/es/sheet/61/principios-generales-de-la-politica-industrial-de-la-union>

Parlamento Europeo. (s. f.). *Fact sheet: The European Union 's internal market*. Recuperado de [https://www.europarl.europa.eu/erpl-app-public/factsheets/pdf/es/FTU\\_2.4.1.pdf](https://www.europarl.europa.eu/erpl-app-public/factsheets/pdf/es/FTU_2.4.1.pdf)

Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de mayo de 2010, por el que se establecen disposiciones comunes para el seguimiento y la evaluación de los programas de estabilidad y convergencia y de los programas nacionales de reforma (DOUE L 083, 30.3.2010, p. 47-199). Recuperado de <https://www.boe.es/doue/2010/083/Z00047-00199.pdf>

Horizon Europa. (s. f.). *¿Qué es Horizon Europa?*. Recuperado de <https://www.horizonteeuropa.es/que-es>

González García, J. V. (2006). Contrato de colaboración público privada.

Confederación Empresarial de la Comunidad Valenciana (CEV). (s. f.). *Plan de acción para la industria*. Recuperado de <https://www.cev.es/wp-content/uploads/Plan-Acci%C3%B3n-Industria.pdf>

Generalitat Valenciana. (2023, marzo). *Índices de producción industrial*. Recuperado de [https://pegv.gva.es/es/noticias/-/asset\\_publisher/CWK0IEKbs79H/content/%25C3%258Dndices-de-producci%C3%25B3n-industrial.-marzo-2023](https://pegv.gva.es/es/noticias/-/asset_publisher/CWK0IEKbs79H/content/%25C3%258Dndices-de-producci%C3%25B3n-industrial.-marzo-2023)

Ivace. (2024, 2 de mayo). *Las exportaciones de la Comunitat Valenciana se incrementan un 11,6% en el primer trimestre del año*. Recuperado de <https://www.ivace.es/index.php/es/noticias/notas-de-prensa/56036-las-exportaciones-de-la-comunitat-valenciana-se-incrementan-un-11-6-en-el-primer-trimestre-del-ano>

Paterna Ciudad de Empresas. (s. f.). *Polígono industrial Fuente del Jarro*. Recuperado de <https://www.paternaciudaddeempresas.es/es/perfil-economico/areas-empresariales/poligono-industrial-fuente-del-jarro.html>

Appi A. (s. f.). *Historia del Parque Industrial Juan Carlos I*. Recuperado de <https://appi-a.com/historia-parque-industrial-juan-carlos-i/>

Bermejo Vera, J. (1995). *La dimensión constitucional del derecho de asociación*. *Revista de Administración Pública*, 119(136), 1-22. Recuperado de <https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/239751995136119.pdf>

Fernández Segado F. (2005). *Las paradojas del derecho de asociación en España: La reiteración en ciertas especies asociativas de normaciones preconstitucionales por el legislador postconstitucional y la dualidad de interpretaciones, flagrantemente contradictorias, del juez constitucional, en función del carácter "pre" o "post" constitucional de la normación*. *Revista De Las Cortes Generales*, (65), 31-87. <https://doi.org/10.33426/rcg/2005/65/466>

Administrativando. (s. f.). *Entidad de conservación urbanística* <https://administrativando.es/entidad-de-conservacion-urbanistica/>

Andersen. (2018, 5 de junio). *Notas a la Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana*. Recuperado de <https://es.andersen.com/publicaciones-y-noticias/notas-a-la-ley-142018-de-5-de-junio-de-la-generalitat-de-gestion-modernizacion-y-promocion-de-las-areas-industriales-de-la-comunitat-valenciana.html>

Administrativando. (s. f.). *Entidad de conservación urbanística* <https://administrativando.es/entidad-de-conservacion-urbanistica/#:~:text=Las%20Entidades%20Urban%C3%ADsticas%20de%20Conservaci%C3%B3n%20son%20entidades%20de%20derecho%20p%C3%ABlico.Registro%20de%20Entidades%20Urban%C3%ADsticas%20Colaboradoras.>

BOE-A-1979-2886 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y

Ordenación Urbana. (s. f.). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1979-2886>

Antonio\_Benitez. (2023, 1 marzo). *¿En qué consiste y cómo funciona una entidad urbanística de conservación? Abogado Derecho Administrativo y Contencioso*. <https://administrativando.es/entidad-de-conservacion-urbanistica>

*Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de mayo de 2010, por el que se establecen disposiciones comunes para el seguimiento y la evaluación de los programas de estabilidad y convergencia y de los programas nacionales de reforma* (DOUE L 083, 30.3.2010, pp. 47-199). Recuperado de <https://www.boe.es/doue/2010/083/Z00047-00199.pdf>



**ANEXO I. RELACIÓN DEL TRABAJO CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA AGENDA 2030**

**Anexo al Trabajo de Fin de Grado y Trabajo de Fin de Máster: Relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030.**

Grado de relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

<b>Objetivos de Desarrollo Sostenibles</b>	<b>Alto</b>	<b>Medio</b>	<b>Bajo</b>	<b>No Procede</b>
ODS 1. <b>Fin de la pobreza.</b>				
ODS 2. <b>Hambre cero.</b>				
ODS 3. <b>Salud y bienestar.</b>				
ODS 4. <b>Educación de calidad.</b>				
ODS 5. <b>Igualdad de género.</b>				
ODS 6. <b>Agua limpia y saneamiento.</b>				
ODS 7. <b>Energía asequible y no contaminante.</b>				
ODS 8. <b>Trabajo decente y crecimiento económico.</b>				
ODS 9. <b>Industria, innovación e infraestructuras.</b>				
ODS 10. <b>Reducción de las desigualdades.</b>				
ODS 11. <b>Ciudades y comunidades sostenibles.</b>				
ODS 12. <b>Producción y consumo responsables.</b>				
ODS 13. <b>Acción por el clima.</b>				
ODS 14. <b>Vida submarina.</b>				
ODS 15. <b>Vida de ecosistemas terrestres.</b>				
ODS 16. <b>Paz, justicia e instituciones sólidas.</b>				
ODS 17. <b>Alianzas para lograr objetivos.</b>				

Descripción de la alineación del TFG/TFM con los ODS con un grado de relación más alto.

\*\*\*Utilice tantas páginas como sea necesario.





UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

ADE

Facultat d'Administració  
i Direcció d'Empreses /UPV

**Anexo al Trabajo de Fin de Grado y Trabajo de Fin de Máster: Relación del trabajo con los  
Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030.** (Numere la pàgina)