



### Argimiro Mayoral

Asociado senior del Área de Derecho Público y Regulatorio de Andersen Tax & Legal

La nueva ley trata de facilitar que las empresas industriales y las administraciones colaboren en la creación, conservación, mantenimiento y modernización de los servicios públicos que son prestados en las áreas empresariales

# Modernización, promoción y gestión de las áreas industriales

El pasado 8 de junio, entró en vigor la *Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana*. Sus objetivos son, entre otros, impulsar que las áreas industriales de la Comunitat Valenciana cuenten con las infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para el desarrollo eficiente -así como económica, social y medioambientalmente sostenible-, de las actividades económicas, mejorando la gestión y la calidad del suelo y, así, de la competitividad de las empresas.

Esta nueva norma trata de facilitar que las empresas industriales y las administraciones públicas, colaboren en la creación, conservación, mantenimiento y modernización de los servicios públicos que son prestados en los mencionados ámbitos.

Para lograr los objetivos perseguidos, se crean y regulan las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, constituyéndose las mismas como agrupaciones sin ánimo de lucro de personas titulares de los suelos industriales. Entidades que disponen de plena capacidad para obrar y personalidad jurídica propia, diferente a la de las personas físicas o jurídicas

que integren la asociación. Pudiendo, incluso, si así lo acuerdan las personas titulares y se le atribuye por el ayuntamiento competente, asumir la gestión de los servicios municipales, conforme a la legislación aplicable.

La creación de estas entidades de gestión es voluntaria y requiere la autorización del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubican los suelos industriales, debiendo, al menos, contar con el apoyo del 25 por ciento de los titulares y acreditar que representan al 25 por ciento de los coeficientes de participación -tomando en consideración para su cálculo el valor catastral de los inmuebles-, para solicitar la mencionada autorización.

Ahora bien, fijando la ley que la adscripción a dichas entidades de gestión será "universal, obligatoria y automática".

Para su válida creación, el proyecto de convenio deberá ser ratificado por los propietarios, necesitando para ello, como mínimo, el 51 por ciento de votos favorables de los titulares de toda el área industrial y que, además, deben representar el 51 por ciento de los coeficientes de participación.

Estas entidades son de duración temporal, debiéndose fijar la misma en el acuerdo de autorización y el convenio suscrito, no pudiendo, en ningún caso, ser superior a los 20 años, límite

que admite prórrogas por periodos no superiores a ese plazo.

Consecuencia inherente a la adscripción obligatoria, es la obligación del correspondiente pago de las cuotas o contribuciones que la asamblea general apruebe por parte de los propietarios incluidos en el área delimitada.

Respecto al reparto de los gastos entre sus partícipes, y como sistema novedoso que incorpora la ley, es el hecho de la distribución de las cuotas entre sus titulares proporcionalmente al valor catastral de los bienes.

Mediante el establecimiento de este sistema distributivo, se pretende, por parte de la Generalitat Valenciana una doble finalidad. En primer lugar, que cada propietario contribuya en relación al valor catastral de sus propias instalaciones y, por tanto, en cierta medida, como signo representativo de la propia capacidad económica, y, por otra, que aquellos titulares de suelos vacantes o no edificados, contribuyan en una cuantía inferior a los suelos ya edificados.

Prevé la ley distintas medidas, tales como la categorización de las áreas de industriales, según la cual las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se clasifican en tres categorías: básicas, industriales y avanzadas. Siendo las áreas industriales avanzadas las que cuentan con las mejores dotaciones y servicios.

Es en estas áreas industriales avanzadas, en las que la empresas instaladas en las mismas podrán acogerse a los beneficios fiscales en las modalidades del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados establecidas en la disposición adicional cuarta de la ley, siempre que los ayuntamientos a los que pertenecen

dichas áreas hayan aprobado previamente una bonificación del 50 por ciento del impuesto de construcciones, instalaciones y obras, u otras asimilables, para las mismas empresas.

La ley, igualmente, regula una nueva figura, que denomina zonas de *enclave tecnológico*, destinada a concentrar empresas de alto componente tecnológico o de alta intensidad innovadora, facilitando la fase competitiva de implantación tecnológica.

De este modo, la nueva normativa prevé que el municipio que disponga de un enclave tecnológico o quiera delimitar una zona con estas características podrá regular la aplicación de un bonificación del 95 por ciento del importe resultante de la liquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) para las nuevas inversiones tecnológicas que se deban implantar en estos enclaves o ampliaciones de los existentes.

Siendo la Comunitat Valenciana pionera en regular el desarrollo y funcionamiento de las áreas industriales, se prevé que ello pueda implicar un atractivo para las empresas, tanto nacionales como extranjeras, que busquen fijar en territorio español un nuevo enclave estratégico.

En este sentido, se pretende que la Comunitat Valenciana constituya un espacio privilegiado en el que se fomente la implantación de actividades de tipo tecnológico, máxime cuando, como recoge la exposición de motivos de la ley, está situada en un área privilegiada desde un punto de vista económico, estratégico, medioambiental y cuenta con una arraigada tradición industrial, que siempre ha demostrado un gran dinamismo.

## Argimiro Mayoral

Asociado senior del Área de Derecho Público y Regulatorio de Andersen Tax & Legal

Siendo la Comunitat pionera en regular el desarrollo y funcionamiento de las áreas industriales, se prevé que pueda ser un atractivo para las empresas nacionales y extranjeras que buscan fijar en España un enclave estratégico