



Entidad de conservación Las Atalayas

atalayas
ASESORIA
965 103 377
LABORAL
FISCAL
CONTABLE

atalayas
ASESORIA
965 103 377
LABORAL
FISCAL
CONTABLE

«Gestión de un Parque Empresarial en sus distintas Fases de Desarrollo »

Vicente J. Seguí Picó
Director de Gestión

Entidad Conservación P.E. Las Atalayas - ALICANTE

Valencia 27-03-2014

¿ El Parque
Empresarial de Las
Atalayas es el que
está en ?





FASES DE DESARROLLO DE UN PARQUE EMPRESARIAL

1ª Fase: Promoción Parque

◆ Urbanizador:

- Público (Sociedad estatal, autonómica o municipal)
- Privado (Promotor Privado)

2ª Fase: Comercialización Parcelas

- ◆ Contratos privados y/o escrituras de compraventa:
 - ◆ Con cláusulas «*propter rem*» de pertenencia de los propietarios de parcela a una comunidad de propietarios o entidades urbanísticas de conservación (LUV)
 - ◆ Sin cláusulas

3ª Fase: Construcción edificación

- ◆ Construcción de la edificación:
 - ◆ Relación del comprador con distintos agentes:
 - ◆ Promotor: Condiciones parcela
 - ◆ Ayuntamiento: Licencias
 - ◆ Suministradores: Luz, agua, teléfono, gas



Instalaciones funcionales y con imagen

4ª Fase: Recepción Urbanización Ayuntamiento

- Mucho tiempo tras promoción Polígono, venta parcelas y construcción de naves.

Gestión Parques Empresariales

Qué

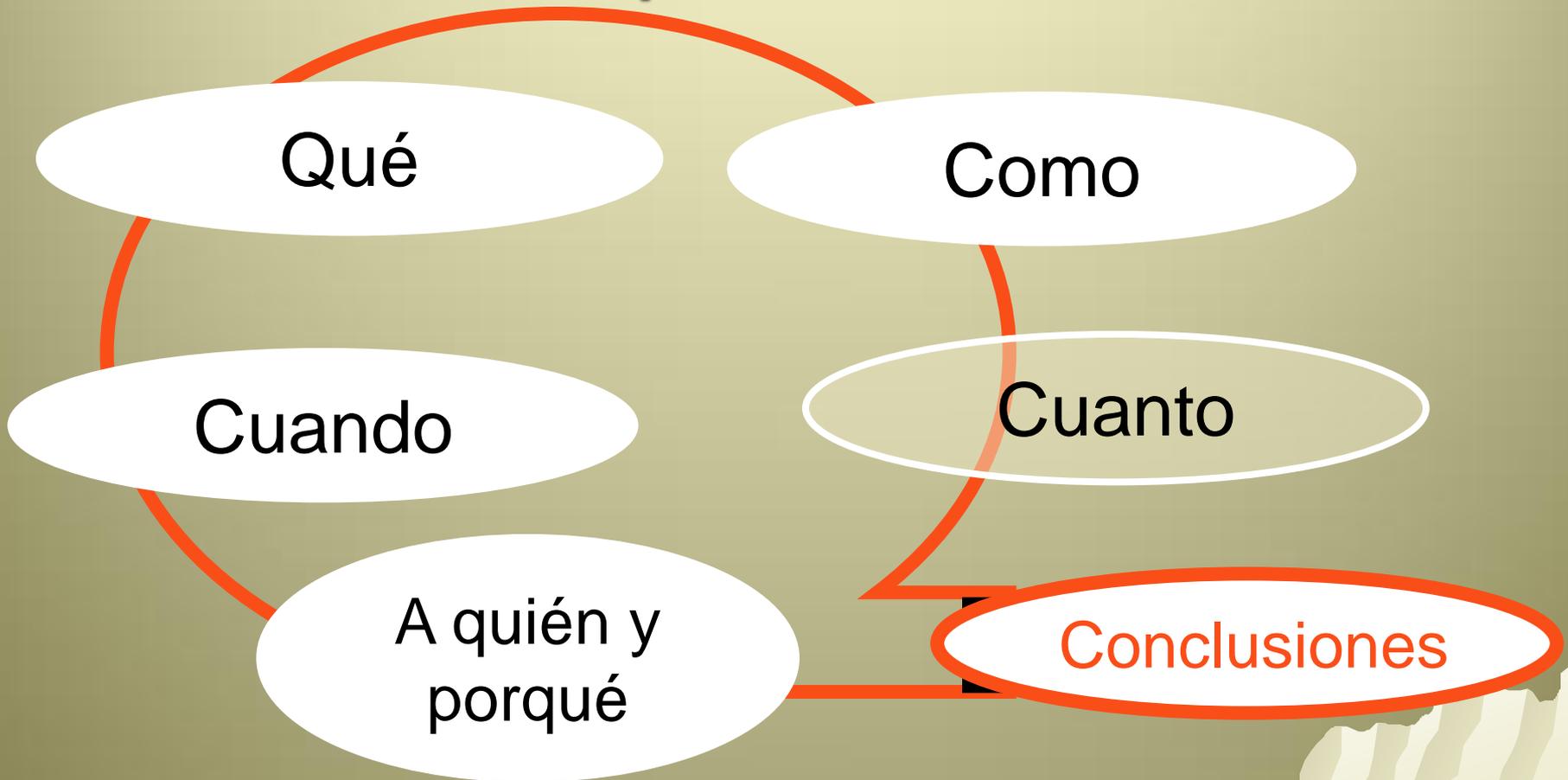
Como

Cuando

Cuanto

A quién y
porqué

Conclusiones



LEGISLACIÓN APLICABLE A LAS ÁREAS INDUSTRIALES

La Ley Urbanística Valenciana Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, en su art. 188 fija como principio general:

- ◆ **1. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción,** siendo antes del Urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la administración a integrarse en esas asociaciones.
- ◆ **3. Los gastos de conservación serán a cargo de la administración a partir de que sean recibidas las obras,** salvo que ésta reclame la reparación de vicios.

¿ Es necesaria la Gestión
en un área empresarial ?

Situación actual

- ◆ **Los Ayuntamientos no dan cobertura de servicios similares al resto de la ciudad.**
- ◆ **Hay necesidad de servicios diferentes.**
- ◆ **La mayoría de los Polígonos no hay gestión.**

No gestión (80%)

Gestión (20%)

- ◆ **En los modelos de gestión actual adolecen de defectos.**

Necesidades de las Areas Empresariales

Servicios básicos e infraestructuras

- ◆ Alumbrado
- ◆ Alcantarillado
- ◆ Señalización circulación
- ◆ Nomenclatura de las calles
- ◆ Zonas verdes / Jardinería
- ◆ Recogida y tratamiento de residuos
- ◆ Accesos
- ◆ Transporte público
- ◆ Seguridad Ciudadana

Responsabilidad Municipal



***No** cabe trasladar esa responsabilidad a los propietarios (DOBLE IMPOSICION).

***Si** pactar una colaboración entre Administración-Propietarios para la mejora de las infraestructuras y servicios prestados en el entorno industrial y transferencia mediante cesión de impuestos.

Necesidades de las Areas Empresariales

Servicios de Valor Añadido

- ◆ Servicios de seguridad y vigilancia
- ◆ Gestión de residuos
- ◆ Mantenimiento y creación de infraestructuras del polígono.
- ◆ Gestión de RR.HH.
- ◆ Servicios médicos.
- ◆ Formación.
- ◆ Guardería.
- ◆ Correos.
- ◆ Energías alternativas
- ◆ Servicios de asesoramiento.
- ◆ Imagen corporativa – Divulgación (web, gabinete prensa)
- ◆ Organismo intermedio - Subvenciones
- ◆ Convenios - Central de compras
- ◆ Asesorías
- ◆ Looby - Representación DE CARÁCTER GEOGRAFICO ante otras entidades o administraciones. **FEPEVAL**
- ◆ Interlocutor entre copropietarios



Entidad Gestora

1ª Fase: Promoción Parque

- ◆ Gestión Polígono: Se reduce a
 - ◆ Urbanizador:
 - ◆ Velará para que la urbanización se adecúe al Proyecto de Urbanización.

2ª Fase: Comercialización Parcelas

- ◆ Gestión Polígono: Puede concurrir
 - ◆ Urbanizador:
 - ◆ Pretenderá que la urbanización se mantenga según el Proyecto de Urbanización. Pero nada más (*excepciones)

3ª Fase: Construcción edificación

◆ Construcción de la edificación:

◆ **Urbanizador:**

- ◆ Velará para que la urbanización se mantenga según el Proyecto de Urbanización.

◆ **Asociación de empresarios o Entidad de Conservación:**

◆ Constitución:

* Iniciativa de Promotor Público:
Entidades de Conservación.

* Iniciativa de los primeros «residentes»:
Asociaciones de Empresarios - Seguridad

4ª Fase: Recepción Urbanización Ayuntamiento

- ◆ Urbanizador desaparece.
- ◆ Ayuntamiento se hace cargo (¿?)
- ◆ Gestión en los Parques:
 - ◆ Ninguna (80%)
 - ◆ Formulas habituales (20%)

Modelos de Gestión:

• De iniciativa PÚBLICA:

- Propia Administración Local
- Empresas públicas
- Concesionarios de servicios públicos
- Sociedades Municipales de gestión urbanística.



El garante de la prestación de servicios básicos y el responsable del deber de conservación coinciden.

Pago via tasas o imposición local.

Eficacia recaudatoria.

Personalidad jurídica definida.



Necesidades superiores a la capacidad de prestación del municipio.

Nivel de prestación básico e insuficiente.

No llegan a servicios de valor añadido.

No planifican los costos de conservación.

Σ = INSATISFACCIÓN DE LOS ACTORES

Modelos de Gestión:

• De iniciativa PRIVADA:

- Asociación empresarios.
- Sociedades mercantiles.

Gestión profesionalizada y eficaz.

Gran calidad en la prestación de servicios.

Evitan balances negativos de pérdidas.

Gran flexibilidad y adecuación a realidades.

Proyectan imagen, interlocutor adecuado e impulsan relaciones entre todos los actores.

No tienen potestades públicas.

Pertenencia voluntaria o limitativa.

Ineficacia recaudatoria.

Problemas de patrimonialidad.

Son entidades más complementarias que ad hoc.

Σ = INSATISFACCIÓN DE LOS ACTORES

Modelos de Gestión:

• De iniciativa PRIVADA:

– Comunidades de Propietarios (versus art. 24 de la LPH – Complejos inmobiliarios).

- a) Estar integrados por **dos o más** edificaciones o **parcelas independientes entre sí cuyo destino principal** sea la vivienda o **locales**.
- b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, **en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios**.
-

 Pertenencia obligatoria (título promotor, acuerdo unánime, laudo o sentencia)

Eficacia recaudatoria.

Prestación de servicios.

Proyectan imagen, interlocutor adecuado e impulsan relaciones entre todos los actores.

 Dificultad legal de constitución.

No tienen potestades públicas.

No cesión de la urbanización – Asume servicios básicos

Σ = INSATISFACCIÓN DE LOS ACTORES

Modelos de Gestión:

• De iniciativa PÚBLICA o PRIVADA

– Fundaciones

- 
- Gestión profesionalizada y eficaz.
 - Gran calidad en la prestación de servicios.
 - Evitan balances negativos de pérdidas.
 - Gran flexibilidad y adecuación a realidades.
 - Proyectan imagen, interlocutor adecuado e impulsan relaciones entre todos los actores.

+ ✓ Beneficios fiscales por pertenencia o aportación.

✓ Amplitud de objeto social tendente a servicios de valor añadido.

✓ Permiten coexistencia de actores.

- 
- No tienen potestades públicas.
 - Pertenencia voluntaria o limitativa.
 - Ineficacia recaudatoria.
 - Problemas de patrimonialidad.
 - Son entidades más complementarias que ad hoc.

+ ✓ Plataforma de fines políticos y promociones personales.

✓ Falta de cultura del mecenazgo.

✓ Riguroso control público de los ingresos y gastos.

Σ = FORMULA A POTENCIAR SOLA O MIXTA

Modelos de Gestión:

La alternativa actual más eficaz

◆ Entidad Urbanística de Conservación :

- Participación obligatoria (*anteriores a la LRAU)
- Participación proporcional al aprovechamiento
- Decisiones asamblearias
- Eficacia recaudadora
- Carga real inscribible y no repercutible



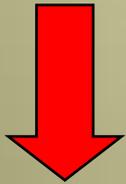
$\Sigma = C R E D I B I L I D A D$

Modelos de Gestión:

La alternativa actual más eficaz

◆ Entidad Urbanística de Conservación :

- Imposibilidad legal de creación nuevas Entidades con pertenencia obligatoria (art. 188 LUV)
- Personalidad jurídica limitante de su actuación.
- Dificultad en la generación de recursos propios ajenos a la conservación de obras de urbanización.
- Existencia de doble imposición económica (s/convenio)
- Liberación del deber de conservar a la Administración.
- Poca práctica jurídica en cuanto a sus actuaciones.
- Desconocimiento de la figura jca.



- Σ = D I F I C U L T A D A P L I C A T I V A



Necesidad de figura legal que OBLIGUE a los propietarios de un area empresarial a integrarse en ella.

OBJETIVOS:

1º) Representatividad del colectivo para exigir a la Administración hacerse cargo del mantenimiento de los **servicios básicos** – Interlocutor permanente.

2º) Creación y mantenimiento de servicios de **valor añadido**.



Dado el estado legislativo actual

FEPEVAL: Propuesta a la Modificación a la Ley Urbanística Valenciana

1. ENTIDAD DE GESTION DE PARQUES EMPRESARIALES

1º) Voluntaria

2º) Convenio con Ayto. Régimen de mayoría en la constitución.

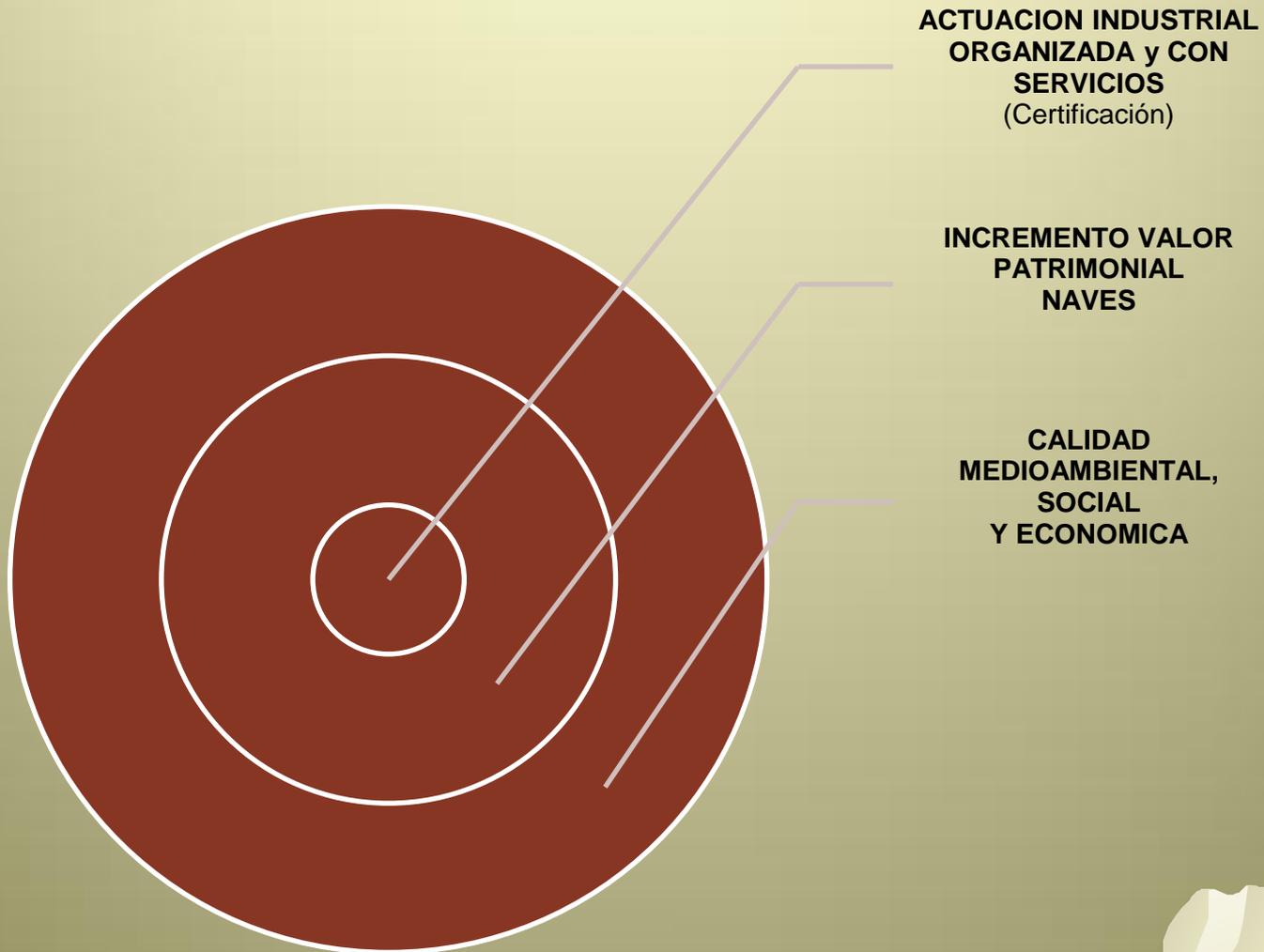
3º) Cesión directa y gratuita, para su conservación y gestión, los **bienes necesarios para la prestación de servicios en el parque.**

4º) Normativa: Asociación y EUC

1. REGIMEN TRANSITORIO EUC

Sigan sujetas al régimen jurídico vigente al tiempo de ser constituidas, sin perjuicio de su transformación en EGPE

EFECTO:



i El Polígono de Las
Atalayas es un referente
SOCIAL y ECONOMICO
de Alicante !

