

" El Parque PISA 25 años retando al futuro".

MESA FUTUROS Y RETOS DE LAS ASOCIACIONES EMPRESARIALES

I CONGRESO NACIONAL DE ÁREAS EMPRESARIALES

PONENCIA DE ENRIQUE BARBASAN CAMACHO

PRESIDENTE DEL PARQUE INDUSTRIAL PISA. Mairena del Aljarafe. SEVILLA

Breve CV de presentación.

Enrique Barbasán Camacho, nacido en 1,958 en Sevilla, de profesión arquitecto técnico. Empresario en el sector de la restauración, promoción inmobiliaria y centros de formación de idiomas.

Miembro del Comité Ejecutivo en la Confederación Provincial del Comercio y Servicios de la Provincia de Sevilla.

Presidente de la Asociación de Comerciantes de Mairena del Aljarafe. Sevilla

Presidente de la Coordinadora Andaluza de Polígonos Empresariales. (CAPE)

Presidente del Parque Industrial de Servicios del Aljarafe (PISA)

Ex-tesorero de la Coordinadora de Polígonos Empresariales de España CEPE.

Palacio de Congresos de Valencia a 27 de marzo del 2.014

Mi participación en la mesa "FUTUROS Y RETOS DE LAS ASOCIACIONES EMPRESARIALES" consistirá en una presentación sobre el tema del futuro de los Áreas Empresariales en España. La ponencia se titulará, " El Parque PISA 25 años retando al futuro". Las experiencias en gestión desarrolladas en los últimos 25 años que ha ido aplicando el Parque PISA , son la base sobre la que se desarrolla esta ponencia.

De todos es sabido que la gestión óptima de un Área Empresarial se debe a la preparación y profesionalidad de sus directivos. Equipos bien formados y conocedores de la realidad y necesidades de las Área empresariales, dirigidos por personas capacitadas y con experiencia demostrada, son los que consolidan los Áreas y posibilitan que los empresarios establecidos en ellos puedan dedicarse a producir y a generar riqueza.

En esta ponencia hablaré del futuro de las Área empresariales en España, Áreas Empresariales autosuficientes fruto de la colaboración entre gestores públicos y privados que trabajan conjuntamente para gestionar espacios donde los empresarios y emprendedores puedan generar riqueza desde un espacio no hostil.

En nuestros días ya son algunas las Áreas Empresariales instalados en España que se están planteando la autosuficiencia que les garantice un nivel de servicios de calidad adaptados a las necesidades de los empresarios. Con el tiempo todos las nuevas Áreas Empresariales que se creen se irán adaptando a estos nuevos modelos de gestión.

Analizaremos primeramente y de una forma muy esquematizada la situación actual de los polígonos en España.

1º.- Inexistencia de normativa específica que regule los polígonos Empresariales, Algunas comunidades autonómicas están elaborando de forma independiente sin coordinación alguna con el Ministerio de Industria decretos y normativas diferentes. Por otro lado las administraciones locales, piezas clave en este proceso desconocen a que marco legal acogerse. Algunos de ellos están optando por la figura de la Entidad Urbanística de Conservación (EUC), al obligarles el planeamiento. Entidades que solo están creadas para el mantenimiento de la urbanización. De todos es conocido que las necesidades de un área empresarial son mucho mayores, es por lo cual los gestores del área tienen que estar constantemente intentando negociar convenios con la administración local que posibilite el funcionamiento de las Áreas empresariales.

2º Multitud de denominaciones referente a Áreas empresariales. Polígonos industriales, empresariales, Áreas temáticos, Área industriales, Áreas productivos, espacios productivos, tecno Áreas, Área logísticos, polígonos de actividad económica, etc.

3º La duplicidad de pagos, IAE, IBI, basuras, etc. más cuota de la entidad de conservación, están generando importantes problemas en la gestión de los polígonos, acelerando el cierre de empresas y la desaparición del tejido productivo de los Polígonos.

4º Ante la falta de sensibilidad real por parte de de todas las administraciones debemos exigir al ministerio de industria, a las autonomías y a la federación española de municipios y provincias, **la creación de un Plan Integral de Área Empresariales a nivel nacional.** Entorno donde se desarrollen los procedimientos y sistemas necesarios para disponer de una norma que regule los Áreas empresariales de España. Apenas hemos encontrado “NADA” concreto que esté pensado en fórmulas para el desarrollo integral desde la administración estatal, autonómica o local de los Áreas empresariales de España.

5º Las Áreas Empresariales son piezas clave en la generación de contratación de mano de obra, los ayuntamientos, con los elevados índices de paro que soportan en su población, deben darse cuenta que la figura del Área Empresarial bien gestionada es la base de la reactivación económica.

NUEVOS RETOS A FUTURO DE LAS AREAS EMPRESARIALES EN ESPAÑA

PRIORIDADES

1º .- Unificación de todas las denominaciones que existen, en una sola denominación “**Áreas Empresariales**” las cuales se dividirían en tres

- “**Parques Tecnológicos y Científicos**”
- “**Parques Empresariales**”
- “**Parques Logísticos**”

2º .- Creación de la “Gestora de Áreas Empresariales”. Órgano de dirección, encargado de gestionar y administrar el funcionamiento de las Áreas empresariales. La Gestora comenzará su actividad en el acto de recepción de la urbanización por parte de la administración local.

La gestión del área empresarial recaerá en el "gestor de Áreas empresariales". Este gestor deberá contar con los poderes y conocimientos suficientes.

3º .- Creación de la titulación o especialidad de “Gestor de Área empresariales”. técnicos preparados para la creación, gestión y desarrollo de las Área empresariales. Ya se han realizado algunas pruebas pero no han el resultado esperado- (EOI, CEPE, APTE) financiados en el 2011 por COPIT

4º .- En las administraciones locales donde exista al menos un área empresarial, existirá un interlocutor con titulación de “Gestor de Área empresariales” . Técnico que conjuntamente con la figura del gestor o gestores de las distintas Área empresariales de la localidad, será el único interlocutor válido entre la administración local y las Áreas empresariales. Este técnico municipal deberá coordinar con las distintas concejalías lo trasladado por el gestor o gestores de las Áreas empresariales. En el caso de localidades donde existan más de un área empresarial las distintas Área empresariales podrán asociarse.

5° .- Que aporta la Gestora del área empresarial, a la administración local?

- Gestión y conocimiento eficaz del Área Empresarial.
- Conocimiento exacto de las implantaciones y bajas, tanto de propietarios como de inquilinos. Facilitando una actualización del catastro sin retrasos y mejorando la capacidad inspectora y de recaudación de tasas e impuestos de la administración.
- Acelerar los procesos de concesión de Licencias de Apertura de actividad a las empresas de nueva implantación en el Área Empresarial.
- Mantenimiento y seguridad del Área Empresarial.

6° .- Las Áreas Empresariales son recepcionadas a la entrega de la urbanización al ayuntamiento. El ayuntamiento, una vez firmado el fin de obra del arquitecto, técnico que certifica que las obras de urbanización están finalizadas conforme a proyecto. Dispondrá de un plazo máximo de 3 meses para recepcionar la totalidad de la urbanización. Una vez recepcionada la urbanización por el ayuntamiento, se constituirá la gestora del área empresarial. La titularidad de los viales y jardines serán del ayuntamiento y de uso público, pero controlado y mantenido por la Gestora que es la garante de que el área empresarial este en buen estado.

En aquellas Área empresariales no recepcionadas o parcialmente recepcionadas. Se formará la gestora del Área empresarial con la firma de un convenio entre la gestora y el ayuntamiento donde se especifique el plazo de reparación para poner en valor el Área empresarial y solucionar los defectos de la urbanización (alumbrado público, saneamiento, jardinería, viales y acerados). Este plazo no será superior a dos años y las reparaciones de la urbanización serán sufragadas por el ayuntamiento en su totalidad. La Gestora se constituirá a la firma del convenio y irá gestionando el área empresarial dotándola de los servicios necesarios a la vez que se realizan los trabajos de reparación de la urbanización que conforme se vayan finalizando irán pasando al control por la Gestora. Los gastos que origine la Gestora, se repartirán en un 49% por los propietarios y en un 51% por la administración local, los gastos de la reparación inicial van a cargo del ayuntamiento.

7° .- La personalidad jurídica en que se constituirá la Gestora será, la de "Entidad gestora del área empresarial". Será una nueva figura societaria a crear, resultado de la experiencia en la gestión de los Áreas empresariales que aglutinará los valores de las entidades de conservación, las comunidades de propietarios, las juntas de compensación y los complejos inmobiliarios privados. Esta nueva figura jurídica permitirá el poder gestionar y desarrollar las Área empresariales en su totalidad, desapareciendo todos los vacíos legales actuales.

8°.- Organización económica del área empresarial.- En un área empresarial se localizan muchas tipologías, naves individuales, conjuntos de naves adosadas o aisladas, edificios de oficinas, centros comerciales, gasolineras, centros de negocios, centros de salud, guarderías, centros deportivos, etc. que se van conformando en distintas Comunidades de propietarios. El área empresarial se dividirá en un conjunto de “Comunidades de Propietarios”, según la tipología y usos del suelo. Cada “Comunidad de Propietarios”, estará gestionada por un presidente y un administrador independiente. Los gastos de mantenimiento de cada “Comunidad de Propietarios” serán sufragados por sus propietarios. Cada “Comunidad de Propietarios” abonará a la gestora del Área Empresarial, su cuota correspondiente en función de sus metros cuadrados en el área empresarial. Cada Comunidad de propietarios estará representada en la gestora del área industrial por su presidente o persona en que delegue, en un coeficiente igual a los metros cuadrados que dispone en el área empresarial.

9°.- Obligación a los propietarios e inquilinos a estar inscritos en la base de datos de la gestora del área empresarial, formar parte de ella y **contribuir a los gastos** de la gestora en función de los metros cuadrados construidos que dispone. A la compra del suelo se vinculará al comprador a pertenecer a la Gestora a través de una comunidad de propietarios, igual que ocurre en la ley de división horizontal a la compra de una vivienda. Igualmente el propietario a la firma de contrato de alquiler con el arrendatario que vaya a desarrollar una actividad en el área empresarial, incluirá cláusula donde el arrendatario abonará al arrendador un porcentaje de la cuota que el arrendador paga a la comunidad de propietarios. De esta forma propietarios y arrendatarios participan en el mantenimiento y tienen representación en los órganos de gestión del área empresarial.

10°.- El área empresarial, tendrá la consideración de paternariado público-privado, en donde el ayuntamiento tenga un 51% y los propietarios un 49%. El porcentaje a aportar por los ayuntamientos se deducirá de los impuestos que recauda del área empresarial. La administración local utiliza los ingresos de los impuestos a fin de proveer el capital necesario para el **mantenimiento** La contribución estatal puede ser en bienes o en elementos de infraestructura. Con esto se evita la doble imposición actual.

11°.- Establecer una clasificación de las áreas empresariales en tres tipologías o niveles de excelencia (A,B y C). Niveles de excelencia en función de la superficie del área empresarial y del número de empresas que se pueden implantar.

Tipo A: más de 20 hectareas

Tipo B: entre 3 hectareas y 20 hectareas

Tipo C: menos de 3 hectareas

Los servicios a dotar las áreas empresariales en función de su nivel de excelencia administrados por la gestora se resumen en:

- Mantenimiento de las conducciones de agua, saneamiento, alumbrado, telefonía y red de datos. (A,B,C)
- Recogida de residuos (orgánicos y no orgánicos) (A,B,C)
- Creación y gestión de bolsas de aparcamiento.(A,B,C)
- Creación y gestión de un punto limpio con capacidad suficiente para absorber el acopio selectivo de residuos industriales generados en el Área empresarial y diseñado en función del tamaño del Área. (A,B)
- Seguridad (cierre del Área mediante cerramiento perimetral, control de accesos, control alarmas privadas, implantación de tecnologías de seguridad, frecuencia en propiedad para conectar con las alarmas de las empresas. De esta forma al saltar una alarma, la asistencia del vigilante es inmediata.), (A,B,C)
- Mantenimiento y limpieza de viales, calles y mobiliario público. (A,B,C)
- Mantenimiento de zonas verdes. (A,B,C)
- Emisión de recibos y gestión de cobro. (A,B,C)
- Reutilización del agua (A)
- Implantación de redes de fibra óptica. y espacios WIFI (A,B)
- Aprovechamiento eléctrico de sus cubiertas. (A,B)
- Gestión del transporte dentro del Área empresarial.(A)
- Centro de servicios comunales del Área para la preparación y reciclaje de trabajadores y empresarios Creación de espacios donde los empresarios puedan mostrar sus productos. (A,B)
- Central de compras. (A,B,C)
- Centro de prevención laboral. (A)
- Implantación de antena cameral y de la administración local (gestión de subvenciones, ayuda a la creación de empresas y licencias de aperturas del Área).(A)
- Vivero, acelerador de empresas. Espacios en alquiler dedicados a los nuevos emprendedores del municipio donde puedan desarrollar el comienzo de su actividad empresarial. (Municipal) (A)
- Guardería infantil (Empresa colaboradora) (A)

- Instalaciones deportivas (Empresa colaboradora) (A)
- Oficina de correos (Empresa colaboradora) (A)
- Gestión del suelo cedido al ayuntamiento (A,B)

12°.- Establecimiento de rutas documentales y temporales en la gestión de aperturas, conforme a la directiva europea de servicios

13°.- Creación de un presupuesto anual. Mediante la aportación de cuotas en función de los porcentajes de participación (administración 51%, propietarios 49%)

14°.- Red de accesos y comunicaciones que permitan una fácil incorporación al área empresarial. Elaboración del Plan de movilidad del área empresarial.

15°.- Planificación anticipada y sectorización por usos y actividades del desarrollo del área empresarial. Se deberán fijar en la constitución estos criterios.

16°.- Adaptación de los inmuebles vacíos a nuevas actividades, facilitando y potenciando los ayuntamientos las aperturas. El sector del deporte y el lúdico están adaptando muchas naves de antiguo uso industrial a este tipo de nuevas actividades.

17° Dinamización de las Áreas empresariales, mediante la concentración de eventos locales, en puntos concretos del Área empresarial, que incrementen la afluencia de público. Adaptación de las zonas comerciales del área empresarial a **Centro Comercial Abierto, para poder aprovechar todas sus ventajas.**

En resumen. Los ayuntamientos no deben solo tutelar los Áreas empresariales, deben participar conjuntamente con los empresarios en la gestión y en la creación de riqueza, aportando ambos, los conocimientos y financiación necesaria para que nuestros Áreas empresariales generen puestos de trabajo y vuelvan a ser el motor de la economía de España.

Propongo la **Creación de una Comisión Parlamentaria a nivel nacional,** que coordine la elaboración del **Plan Integral de Áreas Empresariales de España.** Su objeto, desarrollar los procedimientos y sistemas necesarios para disponer de una Regulación Jurídica de las Áreas Empresariales de España.

Enrique Barbasán Camacho

27 de marzo del 2014