

# **EGM Finca Lacy Elda**

## **PLAN INICIAL DE ACTUACIÓN DE LA ENTIDAD DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN (EGM) “FINCA LACY-ELDA”**

Para el desarrollo de la actividad de la incipiente Entidad de Gestión y Modernización “FINCA LACY-ELDA”(en adelante EGM) se va a elaborar, como así lo establece la Ley 14/2018 de 5 de junio, un plan inicial de actuación sobre el marco del convenio de colaboración entre la Entidad de Gestión y el Ayuntamiento de ELDA, en el que se desarrolla su contenido en varios puntos:

<b>Capítulo 1. Funciones básicas, servicios y medidas de gestión y modernización. Cronograma de actuaciones</b>
---

Las funciones que deberá realizar la EGM, respecto de la actuación denominada “FINCA LACY”, serán las que aparecen mencionadas en el artículo 8 de sus Estatutos:

1. Colaborar con el Ayuntamiento de ELDA, para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos relacionados con el área industrial.

2. Impulsar la puesta en marcha de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen el área industrial. En el caso de las dotaciones o servicios complementarios que sean asumidos por la EGM con sus propios recursos, serán adicionales a los prestados por el Ayuntamiento de ELDA y, por tanto, concurrentes con estos, pero en ningún caso sustitutivos.

3. Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización y por el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas titulares y ocupantes de los bienes inmuebles y derechos adscritos al área industrial.

# EGM Finca Lacy Elda

4. Representar y defender los intereses comunes de las personas titulares de los bienes y derechos integrantes del área industrial ante cualquier sujeto, organismo o autoridad pública, así como ante los Juzgados y Tribunales de cualquier jurisdicción, conforme a los acuerdos adoptados válidamente conforme a estos Estatutos y demás disposiciones aplicables.

5. Trasladar al Ayuntamiento de ELDA las propuestas o quejas de los titulares de los bienes o derechos adscritos al área industrial, en aras a un mejor funcionamiento de sus servicios e infraestructuras, dentro del ámbito de competencias de gestión que la Ley 14/2018 establece para las Entidades de Gestión y Modernización. A estos efectos se nombrará a un responsable municipal que canalizará dichas quejas y propuestas.

6. Solicitar dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales al Ayuntamiento de ELDA en los términos establecidos en el artículo 20 de la Ley 14/2018. A este respecto, la EGM antes de proceder a acordar en la Asamblea General dicha petición podrá solicitar un Informe de los Servicios Económicos Municipales sobre el importe estimado de las tasas o contribuciones especiales que fuera necesario establecer para su prestación a los efectos de disponer de dicha información con carácter previo a la adopción del acuerdo.

7. Recopilar y facilitar al Ayuntamiento de ELDA la información que se solicite respecto del área industrial, con pleno respeto a los límites establecidos por la legislación sobre protección de datos y cualesquiera otras normas pertinentes, así como informar periódicamente al Ayuntamiento de ELDA de las eventuales deficiencias que se observen en relación con el cumplimiento de los servicios municipales.

8. Facilitar periódicamente al mismo Ayuntamiento y a la Conselleria competente en materia de industria información detallada sobre la disponibilidad de suelo, las fórmulas de acceso a su uso o propiedad, así como el estado de los servicios y dotaciones disponibles en el área industrial, en especial de los que han determinado su clasificación en alguna de las categorías previstas en la Ley 14/2018 y las normas que la desarrollen.

# EGM Finca Lacy Elda

9. Colaborar con el Ayuntamiento de ELDA en la elaboración de los planes de movilidad en relación con los desplazamientos de los trabajadores, los visitantes y los usuarios, así como el tránsito de mercancías y comercial, de acuerdo con el art. 14 de la Ley 6/2011, de movilidad de la Comunitat Valenciana.

10. Colaborar con las Administraciones públicas en general respecto de las funciones públicas que afecten al área industrial, en especial en las actuaciones de promoción exterior y en la atracción de inversiones nacionales o extranjeras.

11. Colaborar con el Ayuntamiento de ELDA en el fomento de la implantación tanto por la propia EGM, como por las empresas de FINCA LACY de actuaciones de Responsabilidad Social Empresarial, en especial de las políticas de contratación socialmente responsable y las políticas en materia de igualdad (en especial en la implantación de los Planes de Igualdad por parte de las empresas no obligadas por la legislación vigente).

12. Cualquier otra, dentro de los límites de la Ley 14/2018 y que sea aprobada por los órganos de gobierno de la EGM, conforme a estos Estatutos, que redunde en alguno de los siguientes fines:

- a) Mejor clasificación del área industrial, conforme al art. 30 de la Ley 14/2018.
- b) Mejora del valor de los bienes y derechos integrados en el área industrial.
- c) Mejor posicionamiento estratégico del área industrial.
- d) Mejora de las condiciones sociales, laborales, familiares, económicas de las personas que trabajan y conviven en el área industrial.
- e) Fomento de una economía circular de acciones que redunden en beneficio del medio ambiente.
- f) La cooperación, la colaboración y la integración de los sujetos relacionados con el área industrial.
- g) La dinamización del área industrial y el asesoramiento en materia de innovación.
- h) Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la EGM, de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y los acuerdos válidamente celebrados por los órganos de gobierno de la entidad.
- i) Dirimir las diferencias que pudieran surgir entre los miembros de la EGM en relación con el uso y disfrute de los elementos propios y comunes.

# EGM Finca Lacy Elda

- j) Adoptar medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de le EGM o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de sus obligaciones, conforme al Derecho vigente.
- k) Colaborar con el Ayuntamiento en la implementación de los planes de seguridad integral del área industrial y la coordinación con el plan de emergencias municipal.
- l) Colaborar con otras EGMs del municipio de ELDA, dentro del marco legislativo establecido por la Ley 14/2018.

La gestión de un área empresarial conlleva tener en cuenta diversos de aspectos de toda índole para conseguir que este espacio, donde se instalan diversidad de empresas y donde interactúan distintos agentes: empresarios, trabajadores, proveedores, visitantes, alumnos, etc., sea un entorno sostenible, competitivo, **que promueva un crecimiento económico que genere riqueza equitativa** para todos sin dañar el medio ambiente. Para ello se buscará mejorar las infraestructuras, que existan servicios públicos de calidad, movilidad, en definitiva, conseguir un área empresarial avanzada que sea un referente único, y para ello se establecen las siguientes funciones básicas:

- Gestión integral del ente de gestión: organización, contabilidad y fiscalidad, gestión de las cuotas de los miembros, personal, relaciones públicas con instituciones, administraciones, con los propietarios, inquilinos, trabajadores, visitantes, proveedores, etc.
- Coordinación de servicios.
- Vigilancia privada: gestión de este servicio /asunción económica de esta partida por parte de la EGM.

Memoria justificativa de las funciones, servicios y medidas de gestión y modernización que se quieren desarrollar por la EGM. Cronograma de actuaciones:

Siendo el polígono “FINCA LACY” considerado un área industrial, y en consonancia a la ley 14/2018 que tiene como objeto:

*“...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”*

# EGM Finca Lacy Elda

Y habiendo decidido los titulares de bienes inmuebles ubicados en dicha área industrial constituirse como EGM, se redacta esta memoria en la que se marca como objetivo inicial para un plazo máximo de 2 años **“Conseguir que el Polígono FINCA LACY pueda clasificarse como un área industrial consolidada”**, para lo cual, tal como indica el artículo 32.

*“Se clasificarán como áreas industriales consolidadas aquellas áreas industriales básicas que hayan constituido una entidad de gestión y modernización de las reguladas en esta ley, ... que tengan las cuatro dotaciones descritas en los puntos 1, 2, 3 y 11 siguientes y dispongan, además, por lo menos de tres de las dotaciones adicionales descritas en los puntos 4 a 10 y 12 siguientes”*

D	Dispone
CP	No se dispone, y se requiere a Corto Plazo
MP	No se dispone, y se requiere a Medio Plazo
NR	No se requiere

AREA ACTUACIÓN	AREA CONSOLIDADA (art. 32 Ley 14/2018)	Propuesta
Seguridad/ Emergencias	<b>1. Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.</b>	
Infraestructuras	<b>2. Accesos, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones.</b>	
Suministros	<b>3. Disponibilidad de suministro eléctrico en baja y en alta tensión igual o superior a 20 kV.</b>	
Infraestructuras	4. Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.	
Suministros	5. Redes de telecomunicaciones de banda ancha.	
Suministros	6. Disponibilidad de suministro de gas natural canalizado.	
Infraestructuras	7. Directorio actualizado de las empresas y los servicios, así como señalización e identificación de las calles y salidas del área.	
Servicios	8. Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.	
Seguridad/ Emergencias	9. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.	
Seguridad/ Emergencias	10. Plan de seguridad y emergencia para el área industrial implantado.	
Accesos movilidad	<b>11. Plan de Movilidad Sostenible Implantado</b>	
Servicios	12. Establecimiento de restauración.	
Necesarias 4 ítems en negrita + 3 restantes		
<b>Ítems potenciales a CP para AI consolidada</b>		<b>10</b>
<b>Ítems potenciales a MP para AI consolidada</b>		<b>1</b>

# EGM Finca Lacy Elda

Posteriormente a la clasificación como área industrial consolidada, se plantea en un plazo de 3 años posteriores el desarrollo de los proyectos necesarios para convertir **el área industrial en Avanzada**.

Detallamos la situación de partida de cada una de las dotaciones que contempla la ley, y la estimación de la implantación de la mejora.

AREA AVANZADA (art. 33 Ley 14/2018)		
Servicios	1. Zonas, públicas o privadas, reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.	
Infraestructuras	2. Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos.	
Infraestructuras	3. Zonas verdes y de equipamiento mantenidas adecuadamente, que tengan una superficie que supere por lo menos en cinco puntos porcentuales el mínimo exigido por la normativa urbanística e incluyan zonas de sombra y mobiliario urbano.	
Accesos Movilidad	4. Servicio de transporte público para acceder al área.	
Accesos Movilidad	5. Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos a motor.	
Infraestructuras	6. Accesos, viales y zonas de estacionamiento, públicas o privadas, acondicionadas para el tránsito de megacamiones.	
Servicios	7. Sistema de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.	
Infraestructuras	8. Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para su utilización para el riego, limpieza, u otros usos permitidos.	
Suministros	9. Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.	
Servicios	10. Estación de servicio.	
Infraestructuras	11. Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.	
Infraestructuras	12. Centro polivalente que cuente con espacios para reuniones, formación y servicios de oficina o adicionales.	
Servicios	13. Servicio de correos o paquetería.	
Servicios	14. Oficinas bancarias.	
Infraestructuras	15. Instalaciones, públicas o privadas, para la práctica deportiva.	
Servicios	16. Escuela o centro de educación infantil de primer ciclo (cero a tres años) o ludoteca infantil, pública o privada	
Servicios	17. Hotel o servicio de alojamiento similar.	
Servicios	18. Servicio de salud o asistencia sanitaria.	
Seguridad/ Emergencias	19. Servicio de prevención de riesgos laborales mancomunado.	
Requiere 9 ítems en consolidada (obligatoria ítem 5) + 9 de avanzada		
<b>Ítems potenciales a CP para avanzada</b>		8
<b>Ítems potenciales a MP para avanzada</b>		5

Con independencia de la calificación del área empresarial conforme a la categorización establecida en la Ley 14/2018, se refieren a continuación otras mejoras objeto de impulso por parte de la EGM marcando la prioridad en su ejecución.

# EGM Finca Lacy Elda

## OTROS:

Servicios		Mejora mantenimiento	
Infraestructuras		Mejora de acceso / salida Ronda Sur	
Infraestruc / Servicios		Edificio municipal polivalente ( Finca Lacy)	
Infraestruc / Seguridad		Vallado del area industrial	

## Capítulo 2. Presupuesto de gastos

En este capítulo se establece una estimación del presupuesto inicial para el funcionamiento de la EGM en el ejercicio económico 2.022:

	PRESUPUESTO Sin IVA	PRESUPUESTO Con IVA
<b>PRESUPUESTO ORDINARIO</b>		
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>		
INGRESOS CUOTAS		19.360
SUBVENCIONES		
TOTAL INGRESOS		
<b>GASTOS CORRIENTES</b>		
GERENCIA**	9.800	11858
SEGUROS	400	484
SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	250	302,5
WEB, DOMINIO, LOPD	450	544,5
VIGILANTES DE SEGURIDAD		0
HOSPEDAJES Y LOCOMOCIÓN	100	121
MATERIAL DE OFICINA y CORREOS	100	121
FEPEVAL	600	726
PROVISION DE INSOLVENCIAS	1000	1210
OTROS PROYECTOS	3.300	3993
TOTAL GASTOS	16.000	19.360
RESULTADO	0	0

# EGM Finca Lacy Elda

## Capítulo 3. Fuentes de financiación

Las fuentes de financiación que inicialmente se establecen las resumimos en los siguientes conceptos:

a) Las actuaciones competencia del Ayuntamiento que no haya delegado se financiarán con cargo al Presupuesto Municipal anual. Para aquellas actuaciones con un componente de valor añadido que el Ayuntamiento pueda acometer, como puedan ser Jornadas, Cursos, Promoción Empresarial del municipio, actividades RSE....la financiación provendrá fundamentalmente de las partidas correspondientes del Presupuesto y aquellas subvenciones y ayudas que se puedan solicitar y obtener.

b) Para aquellas actuaciones desarrolladas en el marco de lo establecido por el artículo 6.2 de la Ley 14/2018, en concreto, *“la puesta en marcha de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen el área industrial. Teniendo en cuenta que “Las dotaciones o servicios complementarios que asuma poner en marcha la entidad de gestión y modernización con sus propios recursos deberán en todo caso ser adicionales de los prestados por el ayuntamiento y, por tanto, concurrentes con estos, pero en ningún caso sustitutivos”*, FINCA LACY EGM se financiara con cargo a los recursos económicos de la entidad descritos en el artículo 19 de sus Estatutos. En concreto, estarán integrados, al menos por las siguientes partidas:

1. Las contribuciones obligatorias que deban realizar los integrantes de la EGM.
2. Las aportaciones voluntarias que realicen los integrantes de la EGM.
3. Las subvenciones y cualesquiera otras ayudas recibidas con cargo a los presupuestos de cualquiera de las Administraciones públicas.
4. Donaciones, indemnizaciones y cualesquiera otro tipo de ingresos de carácter dinerario o no dinerario que sea realizado por un tercero, en cualquiera de las formas previstas por el ordenamiento vigente, v.g. patrocinios.
5. Por los créditos que en su caso se concierten.
6. Por rendimientos derivados del patrimonio de la Entidad y de la prestación de servicios.

c) En el caso de actuaciones que, siendo competencia del Ayuntamiento de Elda, la EGM asuma mediante gestión indirecta, previa delegación municipal conforme a la legislación vigente, se valoraran e instrumentarán los medios económicos que se consignarán anualmente en el presupuesto municipal, condicionándose el pago efectivo a la aprobación del presupuesto del año en curso y de las cuentas anuales de la EGM del ejercicio anterior.



# EGM Finca Lacy Elda

## Capítulo 4. Periodo de duración de la entidad.

La EGM tendrá una duración de 20 años prorrogables por nuevos periodos consecutivos, tal como establece el artículo 14 de la Ley 14/2018 de 5 de junio.

El plan inicial de actuación de la EGM se concibe para un periodo de cinco años, pudiéndose prorrogar si así se estima conveniente; no obstante, cada ejercicio económico podrá elaborarse un nuevo plan de actuación en función de la actividad programada por la EGM.

## Capítulo 5. Ámbito de actuación

El artículo 2 de la Ley 14/2018 de 5 de junio, establece el ámbito de aplicación de las áreas industriales situadas dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

En el caso que nos ocupa, el ámbito de actuación de la EGM es el área industrial denominada “FINCA LACY” regulada por el área comprendida en el planeamiento municipal de ELDA como ZUR-IN-1, coincidente con la actuación industrial denominada “FINCA LACY” y cuyo plano se grafía a continuación:

# EGM Finca Lacy Elda

