

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA EGM CODONYERS DE PICASSENT

En la Sala Refugi de Picassent, siendo las 16:30 horas, se celebra la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Gestión y Modernización (EGM Codonyers) del área industrial Canyada de Codonyers de Picassent, bajo la presidencia de D. Primitivo Alegre Mena, actuando como secretaria Dña. Sonia Milara Ballester, debidamente convocada esta sesión asamblearia a las 16:00 horas en primera convocatoria y 16:30 horas en segunda convocatoria, con el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Aprobación del acta de la Asamblea de Ratificación.

Se procede a la lectura del acta de la Asamblea de Ratificación celebrada el 23 de junio de 2024. Tras su lectura, se somete a votación y queda ratificada su aprobación por unanimidad de los presentes.

2. Informe de gestión 2024.

Se expone el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2024, destacando los siguientes apartados:

- TRÁMITES ADMINISTRATIVOS PARA LA CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA EGM, siendo:
 1. Inscripción Registro de Entidades de Gestión y Modernización de la CV.
 2. Asesorar al Ayuntamiento de Picassent en los trámites que le son propios, así como en su obligación de notificar la creación de la EGM a todos los titulares de inmuebles del área industrial.
 3. Inscripción en el Registro de asociaciones locales del Ayuntamiento de Picassent.
 4. Solicitud de nombramiento de representante del Ayuntamiento de Picassent que participa en la EGM.
 5. Obtención de CIF y firma digital de representante.
 6. Solicitud de subvenciones por parte de la propia EGM.
 7. Solicitud de expedición de las notas marginales de las fincas registrales en el Registro de la Propiedad.

- DETECCIÓN DE NECESIDADES Y PRIORIZACIÓN DE INVERSIONES: mediante elaboración de una completa encuesta a las personas propietarias y empresarias al respecto de la valoración de servicios e infraestructuras, divididos en diferentes categorías y cuyos resultados se muestran seguidamente, con porcentajes que indican el nivel de satisfacción o insatisfacción:
 - **MOVILIDAD:**
 - Mejor valorado: Fluidez de tráfico (70%)

- Peor valorado: Transporte público y rutas ciclo peatonales de conexión con el casco urbano (86,67% y 66,67%).
- **SERVICIOS:**
 - Mejor valorado: Ningún servicio se valoró positivamente, debido a su ausencia
 - Peor valorado: Ausencia de oficinas bancarias y servicios de alojamiento (96,67% y 90%)
- **SUMINISTROS:**
 - Mejor valorado: Suministro eléctrico y suministro de agua (63,33% y 56,67%)
 - Peor valorado: Suministro de gas (46,67%)
- **SEGURIDAD:**
 - Peor valorado: Seguridad, vigilancia e instalación contra incendios (76,67% y 66,67%)
 - No hay aspecto destacado positivamente
- **MEDIO AMBIENTE:**
 - Peor valorado: Todos los ítems fueron valorados negativamente, especialmente:
 - Contenedores de recogida selectiva y residuos orgánicos (70%)
 - Zonas verdes (66,67%)
 - Limpieza (56,67%)
 - No hay aspecto destacado positivamente

En conclusión, la valoración es negativa, especialmente en servicios, medio ambiente y seguridad, mientras que algunos aspectos de la movilidad y suministros son los únicos que presentan cierta apreciación positiva.

En segundo lugar, la encuesta solicitaba la priorización de inversiones divididos en las mismas categorías, obteniendo los siguientes resultados:

- **MOVILIDAD:**
 - Prioridad: Mejorar el estado de los accesos al área industrial.
 - Acción clave: Establecer rutas de transporte público hacia el área industrial.
- **SERVICIOS:**
 - Prioridad: Mejorar la infraestructura de servicios básicos.
 - Acciones clave: Alumbrado público, servicio de correos y paquetería, y fomentar la implantación de hoteles y alojamientos.
- **SUMINISTROS:**
 - Prioridad: Mejorar el suministro eléctrico.
 - Acción clave: Intervenciones en líneas de alta y baja tensión.
- **SEGURIDAD:**
 - Prioridad: Aumentar la vigilancia y preparación ante emergencias.
 - Acciones clave: Instalación de CCTV conectado a la Policía Local y elaboración de un Plan de Seguridad y Emergencias para el área industrial.
- **MEDIO AMBIENTE**
 - Prioridades múltiples:
 - Mejora de la imagen del polígono (zonas verdes y regeneración paisajística/ambiental).

- Instalación de contenedores de recogida selectiva y residuos orgánicos.
- Mejora del servicio de limpieza.
- Eliminación de vertidos incontrolados.

En conclusión, en esta segunda fase de priorización, se refleja una respuesta directa a las valoraciones negativas detectadas previamente, en el apartado de valoración, estableciendo un enfoque claro para intervenir en los puntos más críticos y orientando las futuras inversiones para resolver los problemas detectados en el área industrial.

➤ INFORMACIÓN Y GESTIONES PARA LA MEJORA DEL ÁREA INDUSTRIAL Y DE LAS EMPRESAS INSTALADAS a cargo del departamento técnico de la EGM, siendo:

- Información de actualidad e interés empresarial (ICO, bonificaciones, formación, etc.).
- Asesoramiento integral (legal, fiscal, etc.).
- Información de ayudas y subvenciones a empresas.
- Apoyo a emprendedores.
- Selección de personal.
- Gestión de quejas e incidencias.
- Mediación.
- Networking.
- Organización y/o participación en acontecimientos empresariales.
- Celebración de reuniones, juntas directivas y asambleas.
- Establecimiento de convenios de colaboración.
- Visitas comerciales.
- Mejora del área industrial.
- Fomento del desarrollo local.
- Concienciación empresarial.
- Defensa de intereses empresariales.
- Representatividad del tejido empresarial de Picassent.
- Gestión integral de la entidad.

Además, se informa que desde la EGM Codonyers, gestionado por el departamento técnico, se cuenta con la plataforma de gestión de áreas industriales LOKINN, que permite, a través de la gerencia, un visor industrial y geoposicionamiento de los inmuebles y empresas, una herramienta interna de comunicación e incidencias, portal inmobiliario, canal de coche compartido, portal de empleo, etc.

Por último, se informa que en cumplimiento del artículo 13.4 de la Ley 14/2018 de 5 de junio de entidades de gestión y modernización de la Comunidad Valenciana, la Entidad de Gestión y Modernización CODONYERS de Picassent remite al Registro de la Propiedad un ejemplar de los documentos que se refiere el apartado primero de la citada ley, para su archivo, lo que se hará constar por nota al margen de los inmuebles situados en el área industrial gestionada, junto con la referencia de la constitución de dicha Entidad y a la diligencia del Libro de Actas a que se refiere el artículo 21 de la misma Ley.

Se aprueba por unanimidad de los presentes el informe de gestión 2024.

3. Cuentas del ejercicio 2024.

Se presentan las cuentas correspondientes al ejercicio 2024, con indicación de la desviación entre las aprobadas en la pasada asamblea y las ejecutadas realmente, siendo estas últimas menores a fin de adecuar los gastos a los ingresos reales, que se han visto minorados por la no contribución del Ayuntamiento de Picassent en base a la normativa al ser inmuebles de uso dotacional, así como por las cuotas impagadas. Estas se concentran en 20 empresas, ascienden a 5.520,23 € y representan el 13,94% del total, trabajando desde la gerencia en la minoración de dichas cifras.

CUENTAS 2024									
INGRESOS					GASTOS				
	APROBADO	REAL	DESVIACION	%		APROBADO	REAL	DESVIACION	%
CUOTAS EGM PTO. INICIAL	40.000,00				GESTIÓN PROFESIONAL	30.250,00	30.250,00	0,00	0,00%
PRESUPUESTO 2024	39.913,17				DISEÑO IMAGEN CORPORATIVA	1.210,00	0,00	1210,00	100,00%
PRESUPUESTO 2024 SIN AYTO.	39.603,31	34.083,08	5.520,23	13,94%	DESARROLLO PÁGINA WEB	1.815,00	0,00	1815,00	100,00%
					PAPELERIA E IMPRENTA	850,00	0,00	850,00	100,00%
					COMUNICACIÓN	2.613,60	665,50	1948,10	74,54%
					IMPLANTACIÓN RPD	871,20	0,00	871,20	100,00%
					SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL	900,00	0,00	900,00	100,00%
					ASESORIA FISCAL	1.200,00	544,50	655,50	54,63%
					GASTOS BANCARIOS	290,00	8,71	281,29	97,00%
TOTAL	39.603,31 €	34.083,08 €	5.520,23 €		TOTAL	39.999,80 €	31.468,71 €	8.531,09 €	

Se aprueba por unanimidad de los presentes las cuentas del ejercicio 2024.

4. Plan de actuaciones e inversiones de 2025.

Se presentan las actuaciones que, desde la EGM Codonyers, han sido trasladadas al Ayuntamiento de Picassent, como prioritarias para la mejora del área industrial, siendo:

- *Restablecimiento del alumbrado público.*
Restablecimiento del alumbrado público del área empresarial. Tal como indica en el plano adjunto, en las zonas marcadas en color rojo no funciona el alumbrado público quedando zonas totalmente a oscuras, como, por ejemplo, la calle 13, 18 y 20.
- *Instalación de directorios empresariales.*
Instalación de directorios empresariales, con indicación y geoposicionamiento de las empresas en ambos sentidos de entrada al área industrial.
- *Mejora de accesos e incorporación a la AP-7.*
Incorporación directa desde la calle 7 del área empresarial, en dirección este, a la AP-7 en ambos sentidos.
- *Señalización vial y limitaciones en zonas de aparcamiento.*
Además de señalización horizontal con limitación de prohibición de estacionamiento de remolques de camiones sin cabeza tractora, se solicita en el parking de camiones de la calle 7, la colocación de barreras de limitación de camiones en los laterales de las naves industriales.
- *Mantenimiento de zonas verdes y retirada de malas hierbas.*
- *Instalación de marquesinas y casilleros postales.*

Se informa que la Junta Directiva de la EGM Codonyers se ha reunido con representantes del Ayuntamiento de Picassent, en cuya sesión se expuso el proyecto que desde el consistorio se quiere solicitar a la convocatoria de ayudas IVACE para la mejora, modernización y dotación de infraestructuras y servicios en áreas industriales. En esta misma sesión, la Junta Directiva, en virtud de sus facultades, decide trasladar esta propuesta a la Asamblea General, dado que, en los estatutos de la entidad, en el artículo 15.6, se cita textualmente: *“Aprobar el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse”*. Consecuentemente, se da la palabra a la regidora de industria, entre otras áreas, Lola Albert, en sesión asamblearia explica los proyectos planteados, siendo:

- Construcción carril bici en Polígono Industrial de Picassent y Polígono de Codonyers:
 - Coste Polígono Industrial de Picassent: 900.000 €
 - Coste Polígono de Codonyers: 300.000 €
 - Coste global del proyecto: 1.200.000 €
- Directorios empresariales.

Se debate la cuestión de la importancia de dar prioridad a otras actuaciones, como las planteadas por la gerencia, en base a los resultados de la encuesta como, por ejemplo, la falta de luz en algunas zonas y mantenimiento en general de toda el área. La regidora explica que este proyecto de carril bici no se puede desarrollar sino es con este tipo de ayudas y se compromete a ir dando solución con recursos propios al resto de problemáticas planteadas. Se informa, además, de las características de las ayudas de IVACE de este año, que contemplan una convocatoria plurianual (2025-2026) y el importe máximo por tener constituida una EGM en el municipio, es de 500.000€.

Se aprueba por mayoría de los presentes el Plan de actuaciones e inversiones de 2025, teniendo un voto delegado en contra y una abstención.

5. Presupuesto del ejercicio 2025.

Se expone el presupuesto para el ejercicio 2025, con cuotas similares a 2024 salvo para propietarios con variación del valor catastral. Se informa que el valor catastral total del área industrial se ha incrementado de 25.400.616,9 € a 31.716.474,21 €.

PRESUPUESTO 2025			
INGRESOS		GASTOS	
Descripción	Importe	Descripción	Importe
Ingresos Ordinarios		Gastos Ordinarios	
Cuotas EGM	50.000,00	Gestión profesional	25.000,00
		Impuestos (IVA y retenciones profesionales)	9.000,00
		Implantación RGPD	968,00
		Seguro de responsabilidad civil	432,60
		Asesoría fiscal	1.306,80
		Gastos bancarios	290,00
		Créditos comerciales incobrables 2024	5.520,23
		Provisión por créditos comerciales incobrable:	6.000,00
		Reclamación de impagos y defensa jurídica	20.500,00
		Otros no previstos	802,87
Ingresos Extraordinarios		Gastos Extraordinarios	
Subvención nominativa Ayuntamiento	10.000,00	Comunicación (web, cartelería, difusión)	1.815,00
Subvención IVACE	19.135,50	Notas registrales	7.500,00
TOTAL	79.135,50	TOTAL	79.135,50

En primer lugar, se diferencia las partidas ordinarias de las extraordinarias, correspondiente estas últimas a:

- Ingresos extraordinarios, derivados de la solicitud de subvenciones a cargo de la gerencia, tanto al Ayuntamiento de Picassent por importe de 10.000€, como a la Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, por importe de 19.135,50 € para la cobertura de:
 - Inscripción de la constitución de la EGM y diligenciado del libro de actas de la asamblea general, en el registro de la propiedad.
 - Acciones de difusión de la EGM.
 - Apoyo al coste de gerencia profesionalizada.
- Gastos extraordinarios, derivados principalmente de las notas marginales del registro de la propiedad, y, en menor medida de comunicación corporativa.

En cuanto a los ordinarios, se incluyen las partidas de provisiones por créditos comerciales incobrables, así como la reclamación de impagos y defensa jurídica.

Se aprueba por mayoría de los presentes el Plan de actuaciones e inversiones de 2025, teniendo un voto delegado en contra y una abstención.

6. Ratificación de la sustitución de vocal de la Junta Directiva

Se ratifica la sustitución del vocal portavoz de la empresa ATALANT EUROPA, S.L., recayendo el cargo en D. Efrén Juan Carbonell Fuentes en sustitución de D. Ángel Navalón Bernabéu.

Se ratifica por unanimidad de los presentes la sustitución de vocal de la Junta Directiva.

7. Sugerencias y preguntas.

Se informa por parte de la representante del Ayuntamiento de Picassent, sobre las novedades en el contrato municipal de recogida y tratamiento de residuos y mantenimiento del área industrial.

Se abre turno de ruegos y preguntas, recogiendo sugerencias de los asistentes, como la posibilidad de colocar en el área industrial farolas solares en lugar de cableadas, evitando así los robos y el elevado coste de reposición de cable, cuestión que se recoge por parte del técnico municipales.

No habiendo más asuntos que tratar, y siendo las 18:30 horas, se levanta la sesión, de lo que yo, Dña. Sonia Milara Ballester, como secretaria, doy fe.

Firmado:

El Presidente,
D. Primitivo Alegre Mena

La Secretaria,
Dña. Sonia Milara Ballester

Asistentes:

Yolanda Barranco (ACCOLADE VAL, S.L.), José Ignacio Albert Ferrer, Primitivo Alegre Mena, Alberto Climent Gil (AUTOBUSES VIALCO, S.L.), Javier Francés Grau (AVATECNA, S.L.), M^a Ángeles Torrijos Guardeso (CORTEZAS Y PAPAS VALENCIA, S.L.), Mabel Castro López (COVAL PETROL S.L.), Laura Orón (DISEÑO Y MANTENIMIENTO DE SISTEMAS AUTOMÁTICOS S.L. Y DYMSA INGENIERIA, S.L.), José Francisco Cuallado (EMPAVAL 95, S.L.), Emiliano Navarro González (EXCAVACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS EL MAGANTO, S.L.), Daniel Aguado Serra (EXPORTACIONES AGUADO, S.L.), Fernando Cortés Lage (FERNANDO CORTES, S.L.), Olga González (GORIOL, S.L., PATRIMONIALMAJOR, S.L. y SAINUR GR, S.L.), Sonia Milara (IMPORTACIONES Y SUMINSITROS JA-ME, S.L.), Paula García Lujan (INFINITY GESTIÓN FAMILY, S.L.), Vicenta Alonso (INVERSER INSTALACIONES Y SERVICIOS, S.L.), César Pérez Blasco, Francisco Soler Martínez (JOSÉ FRANCISCO RUESCAS GONZÁLEZ),

Votos Delegados:

RAMÓN GARCIA LUQUE a favor de Laura Orón
ROSA MARIA ALMUDEVER GIMÉNEZ a favor de Laura Orón
CASANOVA RODRIGUEZ JAVIER a favor de Antonio Tribaldo Grau
ROIG PASTOR MARIANO a favor de Primitivo Alegre Mena
SANTANDER LEASE SA EFC a favor de Daniel Aguado Serra
RAMÓN TORMO TRONCHONI a favor de Primitivo Alegre Mena
ANA TORRES PÉREZ a favor de Laura Orón