



*Antes de empezar*

**Ae**scon

ASOCIACION DE EMPRESARIOS SALMANTINOS DE LA  
CONSTRUCCION, OBRAS PUBLICAS Y AUXILIARES

*tu asesor personal*





## El gas natural, valor añadido a las nuevas viviendas

Ofrecer una vivienda equipada con gas natural, significa que su comprador dispondrá **del mejor confort en el hogar, económico y respetuoso con el medio ambiente.**

En la promoción y venta de las nuevas edificaciones, el gas natural se convierte en un importante argumento, ya que es **valorado muy positivamente en el momento de la decisión de compra.**

Mediante el asesoramiento personalizado de los **especialistas de Gas Natural Fenosa, sus proyectos tomarán forma de manera eficiente, tanto en los aspectos técnicos como económicos.**

Su promoción merece estar equipada con gas natural: la energía del siglo XXI.

Para más información, llámenos al

**902 212 211**

o entre en [www.profesionales.gasnaturalfenosa.es](http://www.profesionales.gasnaturalfenosa.es)







## revista

### Presidente:

D. Manuel Prieto Sierra

### Vicepresidente 1:

D. Antonio Serrano Ramera

### Vicepresidente 2:

D. José Crescencio López de la Fuente

### Tesorero:

D. Arturo Cabrillo Salguero

### Vocales

D. Agustín Muñoz Sánchez

D. Óscar Fernández Alonso

D. Roberto de Bartolomé García

D. Roberto Jiménez de la Iglesia

D. José Luis Zarza García

D. Jesús Sánchez Martín

### Diseño y maquetación:

DIFUSIÓN PUBLICIDAD

C/ Concejo, 1

37002 Salamanca

T: 923 26 57 48

Móvil: 619 19 80 80

disegrafico@difusion-publicidad.com

www.difusion-publicidad.com

### Edita:

Aescon. Asociación de empresarios salmantinos de la construcción, obras públicas y auxiliares.

Plz. San Román, 7 - Salamanca

Teléfono: 923 261 626

www.aescon.es

► La crisis que está afectando a la economía en general y al sector de la construcción en particular, nos está demostrando, entre otras cosas, la gran descoordinación y la falta de capacidad de las administraciones para plantear soluciones más o menos coherentes.

Tras un abandono total del sector, transformado a veces en actitudes negativas hacia el mismo, considerándolo como el causante de todos los males, parece ser que a estas alturas, se están dando cuenta de la importancia del mismo.

Ahora, comienzan a parchear, para intentar solventar una situación muy complicada, sin que en estos cuatro años, se haya realizado un estudio exhaustivo de un mercado, el inmobiliario, que está siendo gravado con multitud de tasas, impuestos,... y que está sujeto a ciertas normativas, que no han hecho, sino encarecer el producto final.

Sin entrar en más cuestiones, desde el año 2000, las distintas administraciones, con sus normas, aprobadas en una época de bonanza, han encarecido el proceso constructivo en un porcentaje del 35% aproximadamente. Esto podía explicarse, siempre que las mismas fueran en beneficio de los ciudadanos, pero todos sabemos que no es así, sino que la finalidad es otra.

Por eso, junto a la bajada del IVA, al 4%, deberían contemplar otra serie de medidas (sin duda la primera el restablecer la deducción por adquisición de vivienda, sin limitaciones, ni exclusiones para toda la vivienda), que son necesarias para reactivar la construcción. Desde distintos foros, se lleva tiempo solicitándolo, por eso sería conveniente, que de una vez por todas se implantaran y se crearan las bases del futuro sector de la construcción, sin incurrir en los mismos errores.

Junta a esto, es necesario que la financiación vuelva a las empresas y ciudadanos, ya que de otro modo es imposible una reactivación. Es primordial que el sector bancario abra el grifo y confíe de nuevo en el sector, pero mientras tanto, no solo no actúa de esa forma, sino que vende sus pisos y no concede financiación a los posibles compradores de viviendas a promotores. Sería necesario que de alguna manera, ya que muchos se han beneficiado de fondos públicos, se les obligara a financiar. De otro modo, tendría que ser el estado el que a través del ICO u otras instituciones, se implicara con el sector, para, lo primero, intentar dar salida al stock existente en la actualidad, ya que sin la reducción del mismo es muy difícil iniciar una senda alcista.

Además existe una necesidad, sin duda imperiosa, para muchas empresas, y pasa por que las administraciones abonen todas las cantidades que en estos momentos adeudan, y que no sean las empresas, las que tengan que soportar los excesos cometidos durante estos años. Es incomprensible que muchas empresas estén pasando apuros, por la falta de pago, cuando en no pocas ocasiones se destinan los fondos públicos a actuaciones un tanto discutibles, (como ejemplo sirve el plan E, en el que se han gastado 13.000 millones de euros, y que en muchos casos no han servido para nada o al menos no era necesario dicho gasto).

Así las cosas, es hora de tomar más decisiones en apoyo del sector, en el que sin duda, se debe contar con los empresarios, que son quienes generan empleo y por ende, riqueza para toda la sociedad.

 **manuel prieto sierra**  
Presidente de Aescon



# Ángel Martín

A man with dark hair, wearing a blue suit and a dark tie, is sitting in the foreground. He is looking towards the camera with a slight smile. Behind him is a large, ornate building, likely a government or historical structure, illuminated at night. The building has multiple stories with arched windows and a central tower with a clock face. The scene is set in a city square with some people walking in the distance.

**Superando las expectativas  
de los clientes desde 1995**

**[www.inmoan.com](http://www.inmoan.com)**

**Un buen agente  
marca la diferencia**

# LOXAM

## ⟷ RENTAL

**Nº 1 de alquiler de maquinaria en Europa**



**C/ Nobel, 117-119 - Polígono Industrial El Montalvo I - 37008 Salamanca**

**Tel. 923 19 40 01 - Fax: 923 19 01 75 - Móvil: 664 36 61 54**



# Aspectos prácticos de la contratación pública como adaptación a la normativa europea

▲ **Esperanza fernández de trocóniz marcos**

Coordinadora de Contratación y Servicios Jurídicos  
de la Diputación de Salamanca

## ▶ CONTRATACIÓN PÚBLICA

La Ley 30/2007 de 31 de octubre, conocida como Ley de Contratos del Sector Público y cuya entrada en vigor se produjo el 1º de mayo de 2008, planteó grandes cambios en la contratación pública española para adaptarla a la normativa de la Unión Europea, cambios que han supuesto la introducción de grandes variantes en los distintos procedimientos de contratación, hasta aquel momento vigentes.

No obstante desde el año 2007 al día de hoy, citado texto legal ha sufrido diversas modificaciones, fundamentalmente con la Ley 34/2010 de 5 de agosto, que ha reducido considerablemente los distintos trámites a cumplimentar hasta llegar a la firma del contrato.

Es de gran importancia en el momento actual y como consecuencia de este cambio legal, sentar una serie de principios básicos en aras a una mayor rapidez y eficacia de los procedimientos de contratación:

En primer lugar, en el pliego de condiciones la entidad contratante tiene que facilitar toda la información necesaria en relación con el contrato de que se trata, con el fin de que los posibles licitadores puedan presentar correctamente ofertas, en particular la información que debe publicarse en los anuncios de licitación y demás información importante, por ejemplo, las condiciones de carácter económico y técnico, las garantías financieras y los criterios en que fundará la adjudicación del contrato, e información sobre el procedimiento, por ejemplo, la fecha y hora del cierre de la recepción de ofertas.

En segundo lugar los interesados en la contratación deberán presentar todos y cada uno de los documentos exigidos en los correspondientes pliegos. A tal efecto estos deberán incluirlos en tres sobres distintos:

Sobre A (Documentación Administrativa) en este primer sobre deberán incluir todos los documentos relativos a la identificación, capacidad jurídica y de obrar del licitador, adjuntando a tal fin un índice ennumerativo de los mismos.

Sobre B (Oferta Técnica) este segundo sobre deberá comprender aquella documentación relativa a los criterios de adjudicación no cuantificables mediante fórmulas matemáticas, sino dependientes de un juicio de valor.

Sobre C (Oferta Económica) con inclusión en éste, de aquella documentación relativa a los criterios de adjudicación cuantificables mediante fórmulas matemáticas y consecuentemente no dependientes de un juicio de valor, como pueden ser entre otros la oferta económica "strictu sensu", plazo de ejecución etc.

En este sentido conviene destacar dos aspectos importantes: que la palabra *subsanación de documentos*, solamente es admisible respecto al contenido del Sobre A, debiéndose tener además en cuenta "que solo es posible la subsanación de aquellos documentos alegados pero no debidamente acreditados". ¿como se interpreta esto? A tal fin es un criterio jurídico de difícil precisión, por lo que a juicio de la que escribe y para evitar la exclusión del licitador de cualquier procedimiento, la documentación objeto de posible subsanación ha de reunir dos requisitos:

El que haya sido al menos nombrada (alegada) nunca se podrá aportar otra distinta y que la documentación a subsanar ha de estar datada siempre con anterioridad al plazo de presentación de ofertas.

El otro aspecto a destacar, es evitar la inclusión de los documentos del sobre B en el sobre C o a la inversa, ya que podría conllevar la exclusión de la oferta y consecuentemente del licitador, sin olvidar además que en estos sobres no ha lugar a subsanación o aclaración alguna de su contenido.



En tercer lugar conviene destacar como novedad de gran importancia introducida por la Ley dictada en agosto pasado, la refundición de las dos antiguas adjudicaciones existentes, provisional y definitiva, en un **única Adjudicación**.

A mi juicio refundición con un gran acierto, derivada ésta, de la obligación de adaptar nuestra legislación contractual a la normativa europea. Así pues, las sucesivas y continuas modificaciones legales realizadas en un periodo tan corto de tiempo (mayo de 2008-agosto de 2010), están fundamentadas por las diversas sanciones impuestas al reino de España por los Tribunales Europeos por inobservancia o incumplimiento de la normativa comunitaria.

Por último y como aspecto práctico a reseñar, **la obligatoriedad** del cumplimiento exhaustivo de los plazos marcados por ley, para que una vez concluido el procedimiento de adjudicación, éste no decaiga o recaiga sobre otro licitador distinto al inicialmente propuesto como adjudicatario.

A tal fin el **plazo máximo de 10 días hábiles** (5 si hablamos de procedimientos de urgencia)

que se otorga con carácter previo a realizar la adjudicación, para que por el propuesto como adjudicatario, se acredite el estar al corriente con las obligaciones tributarias y Seguridad Social, mediante los oportunos certificados relativos a tales extremos, así como el constituir la correspondiente fianza o garantía definitiva y finalmente adjuntar el Plan de Seguridad y Salud (en caso de obras), **es plazo de obligado cumplimiento**, ya que transcurrido el mismo, sin adjuntar los referidos documentos, la Administración contratante pasará al siguiente licitador, que sería considerado como nuevo posible adjudicatario.

Concluyendo, con este pequeño artículo, se pretende concienciar a todos aquellos interesados en mantener con la Administración un futuro vínculo contractual, la necesidad de aplicar una máxima diligencia en la preparación de documentos, ya que sin perjuicio de realizar una ventajosa oferta, tanto desde el punto de vista técnico como económico, podrían verse excluidos o no llegar a perfeccionar el futuro contrato a suscribir, por incumplimiento de los plazos establecidos con carácter taxativo por Ley.

**Keraben**  
Tiendas

Ctra. Valladolid, km. 2,3 - nº 21  
VILLARES DE LA REINA  
Tfno: 923 28 22 14



AZULEJOS GRES BAÑOS HIDROMASAJES

**Aescon**

7



# La tarjeta profesional de la construcción.

## Alcance de la STS de 27 de Octubre de 2010

▲ José Luis Hernández de Luz

Jefe de Inspección de Trabajo y Seguridad Social de Salamanca

► Como sabemos, el Art. 19 de ley de Prevención de Riesgos Laborales obliga al empresario a garantizar que cada trabajador reciba una formación teórica y práctica, suficiente y adecuada, en materia preventiva. La formación deberá estar centrada específicamente en el puesto de trabajo o función de cada trabajador.

Por su parte el art. 10 de la Ley 32/2006, de 18 de octubre reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, bajo el título de *acreditación de la formación preventiva de los trabajadores*, regula la formación preventiva de los trabajadores en el ámbito de la construcción. Este precepto ha sido desarrollado por el art. 12 del RD. 1109/2007, de 24 de agosto. Ambas normas distinguen claramente, a nuestro modo de ver, dos tipos de formación:

- a) la formación necesaria y adecuada a su puesto de trabajo o función, que permita cumplir con la obligación prevista en el art. 19 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales
- b) la relativa a los trabajos de cada especialidad cuyos programas formativos y contenidos específicos pueden ser establecidos por los convenios colectivos sectoriales de ámbito estatal. Así el IV Convenio General del Sector de la Construcción, en el Art. 133 y siguientes, diseña una formación estructurada en dos ciclos.

No se puede afirmar, con carácter general, que con la formación impartida conforme al Convenio General del Sector de la Construcción se cumpla la exigencia formativa del art. 19 de la ley de prevención de Riesgos Laborales. Es más,

en raras ocasiones no será necesario impartir algún tipo de formación a un trabajador que se incorpore a una empresa aunque acredite contar con la formación del convenio. Y ello porque será necesario formarle, al menos, en los riesgos previstos en el plan de seguridad de la obra para el puesto que vaya a ocupar el trabajador (equipos de trabajo no habituales en su categoría, especiales equipos de protección individual, ruido, amianto,...).

La formación del convenio colectivo sí que sería suficiente para entender cumplido por las empresas el requisito de disponer de recursos humanos que cuenten con la formación necesaria en prevención de riesgos laborales, exigido por el Art. 4, 2 del RD. 1109/2007, ya citado, para que la Autoridad Laboral pueda inscribir a la empresa en el Registro de Empresas Acreditadas.

El art. 10,3 de la Ley 32/2006 y el art. 12,3 del RD. 1109/2007 establecen que la negociación colectiva de ámbito estatal podrá establecer un sistema de acreditación de la formación específica recibida por el trabajador en prevención de riesgos laborales, sistema que podrá consistir en la expedición de una cartilla o carné profesional, que será único y tendrá validez en el conjunto del sector y del territorio nacional.

Pues bien, el IV Convenio General del Sector de la Construcción regula la Tarjeta Profesional de la Construcción.

La CONFEDERACION SINDICAL ELA-STV presentó demanda, a la que se adhirió la CONFEDERACION INTERSINDICAL GALLEGA (CIG), en proceso de impugnación del convenio colectivo. La Audiencia Nacional, en sentencia de



fecha 13 de febrero de 2009, desestimó íntegramente la demanda. Contra la expresada resolución, se interpuso recurso de casación que fue resuelto por la STS de fecha 27 de octubre de 2010. Veamos los aspectos más importantes de la sentencia en lo relativo a la tarjeta, transcribiendo, para ello, los propios razonamientos de la sentencia:

1.- Se afirma en el recurso que la implantación de la tarjeta profesional es ilegal por transformar un sistema de acreditación de los deberes preventivos del empresario en un sistema de acreditación profesional para los trabajadores. La afirmación, señala la sentencia, carece de fundamento: lo que se crea es una tarjeta profesional de la construcción, que es un documento que tiene la finalidad de "acreditar, entre otros datos, la formación específica del sector recibida por el trabajador en materia de prevención de riesgos laborales" (artículo 160 del Convenio) y cuyos titulares son los trabajadores, que podrán solicitarla o no (artículo 161 del Convenio). Resulta claro que lo que regula el convenio no es la única forma de acreditación de la formación, sino sólo una forma de acreditación que puede realizarse por el trabajador y que queda a su disposición.

2.- Se denuncia, igualmente, la vulneración del derecho al trabajo; denuncia que parte de la afirmación de que la tarjeta profesional no es un documento que se limite a acreditar el cumplimiento de las obligaciones de formación por parte del empresario, sino que se orienta a convertirse en un auténtico requisito de habilitación de la contratación y ello, tanto porque crea una ventaja a favor de los ya formados en la prevención de riesgos del sector frente a los que carecen de esa formación, como porque la disposición transitoria cuarta del Convenio prevé expresamente su carácter exigible.

Pues bien, un examen de la regulación contenida en el Convenio no permite sostener que con carácter general estemos ante el establecimiento de una forma de habilitación de la contratación laboral que impida que sean contratadas las personas que no estén en posesión de la tarjeta profesional y, desde luego, nada se dice a este respecto en los artículos 14 a 18 del Convenio que regulan el ingreso en el trabajo y la contratación.

La parte recurrente argumenta que la posesión de la tarjeta crea, sin embargo, una preferencia de hecho "al ser preferibles los ya formados en

prevención frente a los que no poseen esos conocimientos". Es cierto, razona la sentencia, que en materia de oportunidades de empleo quienes cuentan con una mayor formación en prevención pueden tener, a igualdad de las restantes circunstancias, una ventaja en las expectativas de empleo; pero esto no es una consecuencia derivada de la tarjeta, que se limita a acreditar la formación, sino que es un efecto que obedece a las diferencias reales de posición competitiva en el mercado que se producen en función de las diferentes cualificaciones de los trabajadores; diferencias que no pueden eliminarse por la norma y que la norma no ha creado. Es cierto, también, que este sistema puede tener consecuencias negativas sobre las oportunidades de colocación de las personas en busca de empleo que no han tenido un trabajo previo en la construcción, pues el artículo 161 limita el acceso a la tarjeta a los trabajadores en activo -o en situaciones suspensivas equivalentes- y a los desempleados que tengan acreditados al menos treinta días de trabajo en el sector; pero también estamos, en este caso, ante un efecto inevitable que corresponde a la realidad, pues la tarjeta acredita la formación recibida en el sector y ésta sólo se obtiene por quienes han trabajado previamente en la actividad.

A diferente conclusión hay que llegar en relación con la disposición transitoria cuarta del Convenio al establecer que adquirirá carácter obligatorio a partir del 31 de diciembre del año 2011<sup>4</sup>. No se dice para qué será obligatoria la obtención y la exigencia, pero no cabe descartar, sino todo lo contrario, que esa obligatoriedad se proyecte sobre las contrataciones, pues no parece posible que la no obtención de la tarjeta profesional por el trabajador pueda determinar su despido o la pérdida de derechos en su relación laboral. Desde esta perspectiva es claro que el convenio se ha excedido en su regulación. En primer lugar, porque la disposición examinada supone una limitación del derecho al trabajo que tendría que ser establecida por la ley. En segundo lugar, el efecto que se produciría como consecuencia de una norma como la contenida en la disposición transitoria cuarta sería el de una reserva de empleo, que llevaría al absurdo de hacer imposible la contratación de quienes no han sido previamente trabajadores del sector de la construcción.



Por ello, la sentencia anula la Disposición Transitoria 4ª del convenio

3.- Por último, en relación con los reconocimientos médicos, se denuncia vulneración del derecho a la intimidad personal contenido en el art. 18,1 de La Constitución.

Señala la sentencia que las previsiones del Convenio en esta materia, si se entienden referidas al contenido de los reconocimientos, no se ajustan a las exigencias derivadas del respeto a la intimidad, y esta invasión de la intimidad no puede justificarse en el presente caso en función del consentimiento del trabajador. Por ello, la sentencia anula la mención contenida en el inciso final del párrafo d) del art. 130 del convenio (relativo a la composición y funciones de la Comisión Paritaria Sectorial de Seguridad y Salud en el Trabajo), sobre las propuestas relativas a la forma de evitar la repetición de los reconocimientos de los trabajadores de alta rotación, porque para evitar esa repetición de los informes médicos sería necesario el conocimiento de su contenido.

Sin embargo, las consideraciones anteriores no afectan al mero dato que se limita a constatar que los reconocimientos médicos se han realizado sin aportar información sobre su contenido o resultados. No es, por tanto, necesario anular las referencias que se contienen en el apartado c) del art. 160, en el apartado c) del número 4 del art. 163 y en el modelo de solicitud del Anexo V, siempre que se entienda que informan sobre la mera existencia de los reconocimientos sin constancia, registro, certificación o expresión de su contenido.

Como **CONCLUSIÓN**, a nuestro juicio, queda claro que la sentencia:

- no anula la Tarjeta Profesional de la Construcción; sino que se limita a declarar que no es obligatoria.
- no anula la formación prevista en el IV Convenio General del Sector de la Construcción, **que será exigible** y podrá ser acreditada mediante la tarjeta, o por otros medios.

Grupo  **CATALANA  
OCCIDENTE**

**145**  
Años Contigo

### **ASESORÍA CONSULTORÍA ASEGURADORA**

Agencia de Seguros Exclusiva Grupo Catalana Occidente

SEGUROS PARA LA CONSTRUCCIÓN - DECENAL - IMPAGO DE ALQUILERES  
INDUSTRIAS - COMERCIOS - MONTAJE DE INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS  
SEGUROS MÉDICOS - VIDA - HOGAR - COMUNIDADES - AUTOMÓVILES  
DECESOS - PLANES DE PENSIONES - HIPOTECA INVERSA

### **OFERTAS ESPECIALES A LOS MIEMBROS DE AESCON**

Previa acreditación

TELÉFONOS ATENCIÓN AL CLIENTE

**923 215 103 - 615 169 656**

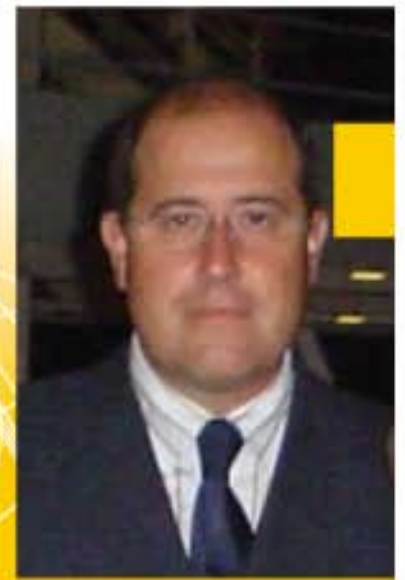
[www.salamancaseguros.es](http://www.salamancaseguros.es) email: [acaseguros@telefonica.net](mailto:acaseguros@telefonica.net)



# Nuevos desarrollos urbanísticos en la ciudad de Salamanca

Eugenio Corcho Bragado

Arquitecto. Coordinador General de Urbanismo y Vivienda Ayuntamiento de Salamanca.



► Salamanca es una ciudad que ha sufrido un importante desarrollo urbanístico principalmente en las últimas dos décadas. Y ello fundamentalmente debido a que tras la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1984, y ante la carencia de suelo urbano que existía en la ciudad y la escasa experiencia en el desarrollo y gestión de los suelos urbanizables, la Corporación Municipal adoptó una medida novedosa como fue la de

impulsar el desarrollo urbanístico mediante la iniciativa pública con la constitución del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, el cual redactó y tramitó el planeamiento de desarrollo necesario, gestionó sectores por el sistema de actuación de cooperación, y participó activamente en las juntas de compensación tratando en todo momento de impulsar y favorecer los desarrollos de sectores de suelos urbanizables. Por lo tanto fue el Ayuntamiento de Salamanca

el principal motor de estos desarrollos hasta el punto que únicamente se desarrolló por la iniciativa privada el sector 59B/69 "Tejares-Chamberí".

Los resultados obtenidos desde 1988 de **esta mutua colaboración e iniciativa pública – privada**, están a la vista de todos los ciudadanos de Salamanca, y como resumen se señalan en las siguientes tablas los polígonos y sectores desarrollados en suelos urbanizables, tanto para uso residencial como para uso industrial.

## SECTORES URBANIZABLES PARA USO RESIDENCIAL

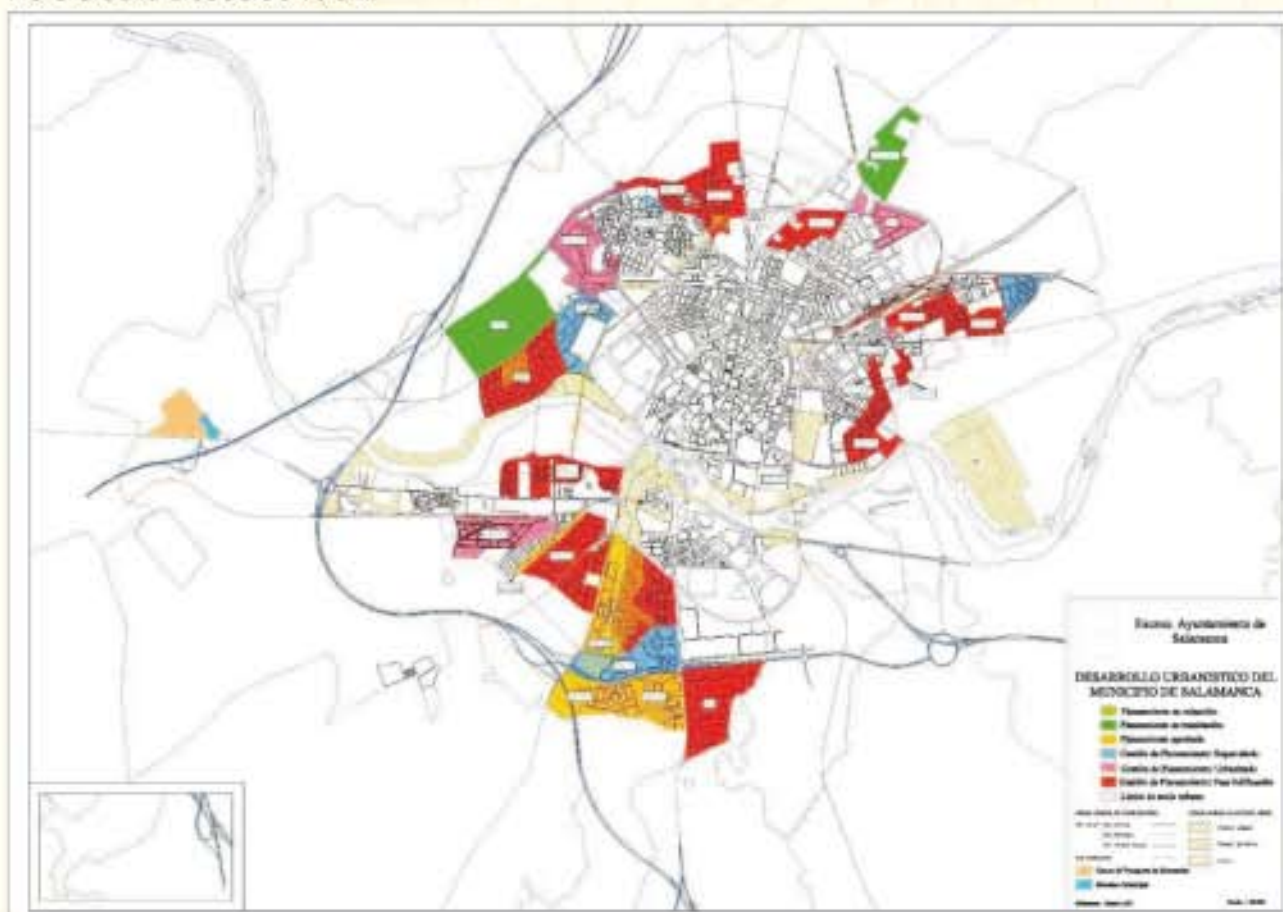
SECTOR	Nº POLÍGONOS	SUP. BRUTA (M <sup>2</sup> )	VIV. PREVISTAS	SISTEMA ACTUACIÓN
29-B	1	323.957	1.855	COMPENSA.
30-B	1	80.700	625	COMPENSA.
31-C	2	150.300	850	COMPENSA.
32-B	1	120.000	712	COOPERAC.
33-D	1	37.000	231	COMPENSAC.
33-E	1	45.000	239	COMPENSAC.
34-E	1	140.800	975	COOPERAC.
35-C	2	371.176	1.432	COMPENSAC.
36-EFG	4	274.000	925	COMPENSAC.
39-D	2	272.215	968	COMPENSAC.
45-B	1	185.543	590	COOPERAC.
59-B 69	1	268.090	1.104	COMPENSAC.
61	1	424.191	1.485	COMPENSAC.
62-A	2	282.927	1.357	COMPENSAC.
65	5	1.336.582	4.800	COMPENSAC.
77	1	547.954	1.910	COMPENSAC.
TOTAL	27	4.860.435	20.058	



## SECTORES URBANIZABLES PARA USO INDUSTRIAL

SECTOR	SUP. BRUTA (M <sup>2</sup> )	SISTEMA ACTUACIÓN
37-B 67-A	203.927	COMP+COOP
37-A	29.516	COMPENSA.
68	448.993	COMPENSA.
71-B	144.440	COMPENSAC.
<b>TOTAL</b>	<b>826.876</b>	

Considero que otro de los aciertos en el desarrollo fue la ejecución de los sectores tanto en la zona norte de la ciudad como en la zona sur, consiguiendo el desarrollo en corona que promulgaba el PGOU de la ciudad de 1984.



Los sectores urbanizables que no se desarrollaron y que únicamente fueron los señalados en la tabla adjunta, y tuvieron claros motivos que impidieron su desarrollo, como lo fue la falta de infraestructuras de saneamiento en los situados al norte de la ciudad hacia el estadio Helmántico, o la necesidad de desarrollo de todos los polígonos del sector El Zurguén para los situados al sur, debido a su colindancia.

Situación	Sector	Sup. Sector (Ha.)	Sup. S.G. Ext (Ha.)	Sup. Sector + S.G. (Ha.)	Indice (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máx. viv.
Norte	63	47,00	6,4	53,40	0,35	1.400
	64	51,80	7,06	58,86	0,35	1.500
Sur	27-D	3,40	0,46	3,86	0,50	145
	66	25,30	3,45	28,75	0,40	860
	75 A+75 B	167,00	--	167,00	0,10	350
<b>TOTAL</b>		<b>294,50</b>	<b>17,37</b>	<b>311,87</b>	<b>*****</b>	<b>4.255</b>



Estos grandes desarrollos se complementaron con otros de suelos urbanos no consolidados cuya función era solventar vacíos urbanísticos y la rehabilitación de barrios como fueron, por ejemplo, los de "Laboratorios Coca", "Los Cañones", "Avda. de Salamanca" o "Chamberí".

Por todo ello es de destacar el esfuerzo de las iniciativas públicas y privadas en el desarrollo de la ciudad durante estas dos décadas, con la generación de dinámicas positivas.

Con la entrada en vigor de la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca en 2007, se producen dos situaciones de coincidencia

con la sucedida con el P.G.O.U. de 1984: en primer lugar una situación económica inactiva y el lógico periodo de adaptación a la nueva normativa. Bien es cierto que también habría que señalar otras cuestiones de clara influencia:

- En sentido positivo, la dinámica producida en el período anterior, ha solventado totalmente el desconocimiento que sobre gestión urbanística existía en el sector, que estaba acostumbrado a desarrollos sobre suelos urbanos y no había necesitado de estos nuevos desarrollos urbanizables, ni de actuaciones conjuntas de gestión bien por juntas de compensación bien por iniciativa

pública por el sistema de cooperación, lo que conllevó, como se ha comentado anteriormente, a que la iniciativa de la práctica totalidad de los planeamientos de desarrollo de la ciudad hayan sido del Ayuntamiento de Salamanca.

- En el sentido negativo, la actual crisis es mucho más profunda que entonces, con claras dificultades en las relaciones con el sector financiero, y con implicaciones no ya locales o nacionales sino mucho más globales tanto en lo geográfico como en cuanto al número de sectores implicados.





Pero el planeamiento exige unos tiempos y unos plazos quizá dilatados entre análisis, periodos de exposición pública, informes sectoriales... Por este motivo, unido a la experiencia ya acumulada

anteriormente de los sectores públicos y privados, ha provocado un gran desarrollo de los planeamientos contemplados en la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 2007, produ-

ciéndose un elevado número de aprobaciones definitivas de planes parciales previstos, resumiéndose la situación de los de uso residencial, a esta fecha en el siguiente cuadro:

TABLA ACTUALIZADA MAYO 2011

SECTORES	APROBACIÓN	SE POFICIE NETA DEL SECTOR, m <sup>2</sup>	USO VINCULADO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (VPO+I) (m <sup>2</sup> )	Nº máx viviendas (a efectos de cómputo de densidad)	nº viviendas reales (Joven 2x1)	nº vivienda libre	nº vivienda protegido
MARÍN I	Aprob. Inicial: 12/11/07 Aprob. Defn.: 06/03/08	301.863,85	20% TERCERARIO, VPO 8%	119.206,99	1.385	1.439	991	Gral: 340 Joven: 108 (54)
MARÍN II	Aprob. Inicial: 18/03/08 Aprob. Defn.: 10/09/09	301.106,79	RESIDENCIAL	103.709,56	1.487	1.487	1.041	Gral: 336 Joven: 110 (55)
ZURGUÉN II	Aprob. Inicial: 29/02/08 Aprob. Defn.: 04/09/08	551.438,89		250.002,76	2.492	3.026	198	Gral: 1.760 Joven: 1.068 (534)
TEJAR DE AULINO	Aprob. Inicial: 25/07/08 Aprob. Defn.: 02/04/2009	115.192,46		48.602,73	517	571	326	Gral: 137 Joven: 108 (54)
LAS CABEZAS	Aprob. Inicial: 05/12/08 Aprob. Defn.: 03/12/09	579.669,80	60% COMERC. 14% VPO	252.062,49	2.682	2.852	1.746	Gral: 766 Joven: 340 (170)
EL PILAR	Aprob. Inicial: 06/03/09 Aprob. Defn.: 29/07/10	593.100,27		263.491,04	2.903	2.982	bloque 1.698 Unifamiliar: 127	Gral: 800 Joven: 357 (178)
CRUZ VERDE	Aprob. Inicial: 20/05/09 Aprob. Defn.: 08/07/10	507.964,00	13% COMERC. 7% VPO	271.462,00	3.063	3.225	2.143	Gral: 758 Joven: 324 (162)
LAS PEÑISCAS I	Aprob. Inicial: 08/11/10 Aprob. Defn.: Pendiente de Plano	403.731,00		149.030,00	1.853	1.935	1.297	Gral: 474 Joven: 164 (82)
VALLE SAN MARTÍN	En redacción			192.808,00	69,95vivi/m <sup>2</sup>			
LAS GALANAS	Aprob. Inicial: 10/08/10 Aprob. Defn.: Pendiente de Infrase	493.677,00	20% EDIFICAB. DESTINADA OTROS USOS NO RESIDENCIAL	189.861,00	2.373	2.486	1.661	Gral: 599 Joven: 226 (113)
BOTIJAS	Aprob. Inicial: Aprob. Defn.:			113.976,00	57,68vivi/m <sup>2</sup>			
VALHONDO	Aprob. Inicial: Aprob. Defn.:			90.648,00	57,69vivi/m <sup>2</sup>			
LA MORAL	Aprob. Inicial: Aprob. Defn.:			145.908,00	57,70vivi/m <sup>2</sup>			
MIRALRÍO	Aprob. Inicial: suspendido Aprob. Defn.:	45.555,28	13% TERCERARIO (a ser canonizado) 7% VPO	15.853,21	53,89vivi/m <sup>2</sup> = 182	190	139,00	Gral: 35 Joven: 16 (8)
TEJAR VIEJO	Aprob. Inicial: Aprob. Defn.:			29.448,00	57,70vivi/m <sup>2</sup>			
YUGADAS	En redacción			53.640,00	57,70vivi/m <sup>2</sup>			
LAS PEÑISCAS II	Aprob. Inicial: Aprob. Defn.:		20% EDIFICAB. DESTINADA OTROS USOS NO RESIDENCIAL	53.430,40	39,50vivi/m <sup>2</sup>			
LOS PISONES	Aprob. Inicial: Aprob. Defn.:			175.612,00	39,33vivi/m <sup>2</sup>			
LOS CLAUDIOS	Aprob. Inicial: Aprob. Defn.:			233.504,80	39,78vivi/m <sup>2</sup>			

Como puede observarse, tan sólo cuatro años después del inicio de la vigencia de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 2007, se encuentran:

- Aprobados definitivamente 7 sectores, de los que cinco de ellos se encuentran al norte (Marín I, Marín II, Cabezas, El Pilar y Cruz Verde) y otros dos al sur de la ciudad (Zurguén II y Tejar de Aulino).
- Se encuentran en tramitación pendientes de aprobación definitiva los sectores

de Peñiscas I (en este mismo mes de mayo), Las Galanas y Miralrío (este último pendiente de la inmediata aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General nº 2.1).

- En redacción se encuentran los sectores de Valle de San Martín y Las Yugadas. De todo ello se concluye que de los sectores llamados anteriormente delimitados (aquellos de los que el P.G.O.U. preveía su desarrollo en primer lugar)

quedan únicamente cuatro de ellos por desarrollarse, si bien el sector "La Moral", se tiene conocimiento de iniciativas para su redacción.

En cuanto a los sectores de uso industrial, se han planificado todos ellos (Puerto Seco, Malotas, Lanchas, Peña Alta y Rubieras), estando únicamente en fase de redacción el denominado "Las Lanchas".

Por lo tanto podemos concluir que las expectativas de plazos y desarrollos urbanísticos previstos en la





Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 2007, se están cumpliendo en un alto grado, permitiendo la posibilidad de iniciar la gestión en un buen número de sectores, lo cual impedirá el bloqueo en un futuro de la actividad inmobiliaria en la ciudad.

En este nuevo período han actuado tanto la iniciativa privada como la pública, que ha promovido sectores como "EL Pilar", "Zurguén II" o "Valle de San Martín", en cuanto a desarrollos residenciales, o los de "Puerto Seco" o "Las Rubieras" en sectores industriales, si bien es cierto que la iniciativa predominante en esta ocasión ha sido la privada, como una muestra más del conocimiento adquirido en la fase del anterior P.G.O.U.. Considero que debemos felicitarnos en esta ciudad por lo poco habitual de esta situación en el panorama nacional de colaboración entre las iniciativas públicas y privadas.

Debido a la desgraciada situación económica, también es cierto que este espléndido panorama en cuanto al planeamiento, no se continúa en la fase de gestión principalmente debido a la problemática financiera.

De esta forma se encuentran prácticamente finalizadas las obras del sector "Marín I", en el que quiero destacar la financiación obtenida como Área de Urbanización en el Plan de Vivienda protegida, y se está próximo a iniciar la licitación de la contratación de las obras de urbanización de la primera fase del sector "El Zurguén", que si bien se desarrolla por el sistema de Compensación, el propietario mayoritario con un 83% es la Junta de Castilla y León, lo cual provocará necesariamente la licitación de suelo urbanizado a precio ajustado, para que puedan acceder a la promoción otros agentes inmobiliarios.

También es de destacar la reanudación de las obras del

sector 77 "La Platina" del anterior P.G.O.U., que por su situación y capacidad edificatoria tiene una gran importancia de cara a solventar la disponibilidad de suelo para edificar en la ciudad.

Pero no solamente se han producido desarrollos en el suelo urbanizable, contando también con actuaciones en sectores de suelo urbano no consolidado, entre los que podemos destacar el sector SU-NC 17 "Ctra. de Vecinos", el SU-NC 22 "Avda. de la Lasalle" o el SU-NC 32 "Paseo del Lunes de Aguas - Dependencias Municipales de Lasalle". Del mismo modo, se han desarrollado otros Estudios de Detalle como el ED 5 "Plaza de Poniente" o, en el Conjunto Histórico, los del Convento de las Franciscanas o la modificación del planeamiento vigente en el Cerro de San Vicente.

Todos los nuevos desarrollos se ajustan a las exigencias vigentes que regulan la actividad urbanística, y que



analizan con mucho mayor detalle aspectos como la influencia del ruido, la protección civil, las condiciones de urbanización, jardinería, etc. lo que nos lleva a conseguir unos mejores estándares la ciudad que redundará, sin duda, en la consecución de mejores productos inmobiliarios para el disfrute de los ciudadanos.

Si bien el panorama actual no puede afirmarse que sea de buenas expectativas para el sector, no quiero dejar de animar teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Con las dificultades, el sector deberá aumentar más si cabe su profesionalización. En unos momentos pasados en los que al calor de la rentabilidad económica, aterrizaron muchos ajenos al sector, ahora toca que, ya sin ellos, el sector se reestructure a la nueva demanda y condiciones del mercado.
- Los primeros deberes se están haciendo al no quedarse parados, y potenciar el desarrollo del planeamiento. Esto es asegurar el futuro y por ello no puedo sino felicitar al sector que, a pesar de las dificultades económicas, persiste en asegurar un futuro.
- No podemos olvidar que la situación del parque de viviendas vacías en la ciudad de Salamanca, es bastante mejor que en la mayoría de las capitales y entornos de la Comunidad Autónoma, y esto nos beneficia al suponer un menor periodo transitorio.

- Considero que la vivienda protegida es el futuro del sector en estos momentos económicos en los que nos encontramos, pero debe sufrir una transformación y renovación en cuanto a:

- o Tipologías de viviendas: No puede haber tantas clases de viviendas protegidas. Las ayudas deben ir en función de la capacidad económica del adquirente, lo cual facilitará su integración y mejor opción de venta de las edificaciones. En estos tiempos está fuera de toda lógica que haya tipologías, y por lo tanto edificios, para familias en función de sus ingresos. Cualquier familia debe poder optar a una vivienda protegida, no limitemos los edificios en función de ingresos, condiciones familiares o de edad.
- o Condiciones económicas: Se debe proceder a un estudio más actual de los mercados y de las demandas, que lleven a unas determinaciones más ajustadas a la realidad actual de los precios de venta y de las ayudas.
- o Tipo de I.V.A.: La vivienda protegida (toda ella) debe tener un tipo de I.V.A. superreducido, lo cual facilitará el acceso y la venta de las mismas.
- o Condiciones de diseño: se encuentran muy acartonadas por los años que han pasado desde su promulgación,

dificultando en ocasiones las promociones a realizar, en especial con respecto a algunos sectores de población.

- o En definitiva, potenciar el producto de vivienda protegida con la imaginación que requiere la actual situación económica.
- Si bien el planeamiento de desarrollo está cumpliendo con creces sus plazos, debo animar a que las diferentes actuaciones inicien las fases de gestión, al menos en cuanto a llegar a la reparcelación y aprobación de los proyectos de urbanización, y esto debido a que, si bien los plazos de aprobación son menores que en el planeamiento, permitirá resolver los posibles problemas que puedan existir en la reparcelación, y tener todo preparado para en el momento oportuno, y sin mayores dilaciones en el tiempo, iniciar las urbanizaciones y promociones que correspondan.
- Finalmente, pero quizá la primera cuestión a resolver, entre todos los sectores, se debe tratar de desbloquear la situación financiera actual que, si bien no debe volver a situaciones recientes, si debe de fluir con las garantías lógicas que en estos momentos, quizá por una excesiva sensación de pesimismo, no existen.

Por todo ello, quiero animar al sector a que continúe con profesionalidad y prudencia su labor, esperando que estas reflexiones puedan resultar útiles.



# La colegiación ¿Para qué sirve?

Valentín Rodríguez Alonso

Presidente API



▶ En estos tiempos que corren en todas las profesiones en España, lo que quisiera tener cualquier profesional es la Institución que vele por el correcto funcionamiento de su actividad y que además lo defienda y apoye en el devenir de su actividad cotidiana.

Eso no pueden afirmarlo muchos profesionales ya que su actividad no cuenta con el respaldo de un Colegio Profesional.

Nuestra actividad, la de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, es una de las actividades con Colegio profesional más antigua de España puesto que el Colegio data de la década de los 50.

Volviendo a la pregunta inicial, cualquier persona que quiera ejercer nuestra profesión debe saber que hay un colectivo que le va apoyar tanto desde el colegio como tal, hasta el último compañero.

Teniendo además un respaldo muy importante en el desarrollo de su actividad ya que el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria tiene concertado un seguro de responsabilidad civil en el que todos los colegiados están adscritos y cubre el riesgo del ejercicio de la profesión, riesgo que muchos profesionales deben costearse ellos mismos a través de una póliza de seguro de responsabilidad civil con el consabido incremento de coste que ello conlleva.

Pero eso solo sería una de las múltiples ventajas que supone estar en el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Salamanca y Ávila.

Otras ventajas que supone el estar colegiado es hacer uso de la página web del Colegio, [www.coapisalamancaayavila.com](http://www.coapisalamancaayavila.com), para estar informados de todas las novedades que vayan saliendo, contando además dentro de dicha página con un portal inmobiliario en el que

pueden anunciar gratuitamente sus inmuebles y compartirlos con los demás agentes.

Pero a mayores el Colegio les ofrece más servicios como el turno de peritaciones en los Juzgados y Administraciones Públicas, conciertos con Administraciones Públicas, etc...

Además la Junta de Gobierno del Colegio está trabajando para conseguir en estos momentos tan inciertos, convenios con entidades de crédito para facilitar la financiación de los inmuebles que vendemos, hecho muy importante ya que la mayoría de los compradores acuden a nuestras oficinas comentando que a ellos algunas de las entidades de crédito les han denegado la financiación y ven en nuestro colectivo un punto importante de apoyo para intentar conseguir la financiación para la adquisición de su ansiada vivienda.

Todo esto desde el punto de vista de la persona que va a colegiarse, pero, ¿qué es lo que ve el ciudadano de a pie?, mucho más que nuestra sede en un local comercial en el centro de la ciudad, con un logotipo que nos identifica, sabe que cuando acude alguna de nuestras oficinas, hay una persona cualificada y cercana que le atiende y entiende, persona que le asesorará en todo lo relativo a materia sobre vivienda; sin olvidar que hay una serie de personas (Junta del Colegio) que también va velar por sus intereses, conociendo que cuando se acude a un profesional colegiado en este caso a un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, el Colegio velará porque las actuaciones de sus colegiados sean lo más honorables y profesionales posibles y que ese ciudadano que acudió a uno de estos despachos no tenga ninguna duda que acudió al profesional más acreditado para llevar a cabo su arrendamiento, compraventa, tasación, etc...





# Efectos del Concurso Promotor. Constructor en los contratos con obligaciones recíprocas.

**m**auricio sánchez lorenzo

Abogado y Asesor Jurídico de AESCON

► La grave y delicada situación que padece la economía española -especialmente en el sector de la construcción- esta abocando a numerosas empresas de nuestro país a tener que solicitar ante los Tribunales el concurso de acreedores. Esta situación, que hasta hace no muchos años era esporádica en el ámbito judicial, se esta convirtiendo en un acto cotidiano y generalizado dentro del mundo empresarial; de manera que cuando una empresa entra en concurso, se ven afectadas a su vez otras empresas y particulares con los cuales en su pasado había mantenido relaciones contractuales.

Las particularidades de las empresas de construcción e inmobiliarias – y sobre todo el amplio campo jurídico en el que se desarrollan y la complejidad de su actividad- implican que cada vez que se produce una situación concursal de una de estas empresas la trascendencia adquiera una mayor dimensión y repercusión al verse afectados un numero elevado de relaciones contractuales.

Hemos de partir de dos reglas generales que recoge y persigue la actual Ley Concursal:

1.- Por un lado la declaración del concurso no supone el cese

de la actividad empresarial; siendo la preocupación principal de la Ley, la conservación de la empresa o actividad empresarial sin que en ningún caso se interrumpa la continuidad de la empresa o su actividad.

2.-Por otro lado la declaración de concurso tampoco impide la continuidad de los contratos que haya celebrado la empresa; lo que implica que la vigencia de los mismos subsiste y por tanto no libera de sus derechos y obligaciones. De esta manera por ejemplo, los contratos cuyo objeto consistían en la entrega a futuro del inmueble o cuyo precio este fraccionado siguen generando efectos respecto a sus derechos y sus obligaciones.

La ley Concursal dedica su Capítulo III a la problemática existente en un concurso respecto a los contratos que la empresa concursada ha celebrado. En este sentido regula en sus artículos 61 a 70 los efectos y consecuencias de los contratos celebrados por el empresario antes de la declaración del concurso: contratos de trabajo, arrendamiento, financieros, bancarios, prestación de servicios, adquisición de bienes, etc. En el ámbito de la construcción además de las

relaciones contractuales expuestas, nos encontramos con particularidades, como es el caso que se produce cuando la relación contractual consiste en la entrega aplazada del objeto y el precio se ha fraccionado; agravándose y haciéndose mas compleja esta situación en el hecho de la disminución del valor de los bienes que se esta produciendo en el mercado inmobiliario y que esta generando un verdadero quebradero de cabeza a nuestras empresas inmobiliarias.

¿Pero que sucedería con los contratos que ha celebrado una empresa para el caso que esta pasara a situación de concurso?

Una vez que el empresario se ve obligado a solicitar el concurso y este es declarado judicialmente, serán los artículos 61 y 62 de la Ley concursal los que regulen las consecuencias que afectan a estos contratos. Dentro de esta compleja regulación el artículo 61 distingue dos situaciones distintas que requieren dos soluciones distintas:

**1.- Efectos de la declaración de concurso en el supuesto de cumplimiento de una de las partes (artículo 61.1 Ley Concursal)**



En estos casos el crédito que le corresponde a la parte contraria queda sometido, tras la declaración del concurso, a las reglas de este, de manera que si el que incumple es el deudor -luego declarado en concurso- su crédito frente a la otra parte se incluirá en la masa activa del concurso; mientras que si el cumplimiento procedió de la otra parte, este podrá incluir su crédito frente al concursado en la masa pasiva.

**2.- Efectos de la declaración de concurso en el supuesto de que las obligaciones recíprocas de ambas partes están pendientes (artículo 61.2 Ley Concursal).**

En este caso se dará la continuidad de los contratos cuando existen obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento (artículo 61.2). Es

decir, que las partes pueden obligarse a cumplir mutuamente sus obligaciones.

Esto significa en principio que ni la existencia del contrato, ni los efectos que surgen del mismo se ven alterados por la declaración del concurso; de manera que cuando una empresa se ve abocada acudir al juzgado para solicitar el concurso, todos los contratos pendientes de cumplimiento que haya celebrado con terceros seguirán produciendo sus efectos obligando a las partes a cumplir en sus estrictos términos.

Sin embargo esta situación cuenta con una excepción que contempla el mismo artículo: que el concursado o la administración concursal soliciten la resolución del contrato en interés del concurso y sea

acordada por el juez del concurso. Este interés mencionado por la Ley autoriza al concursado o administrador concursal a solicitar la resolución del contrato incluso si no hubiese incumplimiento. Es decir, que al margen de lo pactado, si un contrato vigente se entendiera perjudicial para el interés del concurso, podría esgrimirse este mismo interés para justificar su resolución. Para el supuesto de que solicitada la resolución, esta no fuera aceptada por la otra parte será resuelta por el juez en el trámite de incidente concursal.

Estos dos supuestos recogidos en el artículo 61.1 y 61.2 de la ley concursal implican que cuando se declara un concurso de la constructora o promotora y existe un contrato de compra-venta de un inmueble, resultando que la compraventa no se

# COGONSA S.L.



**GRÚAS, TRANSPORTES Y ESCAVACIONES**

**C/ Elcano, 10. 37004 Salamanca**

**Telf. 605 996 624**

**Fax: 923 252 808**

**email: [cgonzalezs@terra.es](mailto:cgonzalezs@terra.es)**





ha cumplido por ambas partes, estas podrán obligarse al cumplimiento mutuo, pues la declaración concursal no afecta al contrato. Esta situación es la más usual dentro del ámbito en el que nos encontramos, puesto que una vez que el empresario solicita el concurso, normalmente existen contratos de compraventa vigentes que son generadores de obligaciones para ambas partes. Me refiero al caso en el que ni el constructor ha entregado la vivienda, ni el comprador ha abonado completamente el precio al haberse pospuesto dicha obligación para el momento de la escritura pública. En esta situación sería de aplicación el artículo 61.2 expuesto, por lo que en su cumplimiento, el concursado deberá mantener la actividad y realizar la entrega del inmueble en tiempo y forma estipulado; y el comprador vendrá obligado al pago del precio. Sin embargo la realidad es bien distinta pues normalmente el constructor se encuentra con la imposibilidad de cumplir íntegramente y puntualmente con su obligación al tener múltiples zancadillas para conseguir la financiación necesaria que le permita cumplir y llevar a cabo su objeto social. Por otro lado, por lo que respecta al comprador, no son pocos los que mirando por sus propios intereses económicos y ante la caída de los precios de los inmuebles han decidido apartarse de la compra, al ser más interesante prescindir de la adquisición y volver a intentar la compra con los precios más actualizados.

Situación también frecuente lo constituye el hecho de que el incumplimiento provenga del vendedor al no haber entregado la vivienda. Este incumplimiento

es muy corriente en los tiempos en los que nos encontramos, al no darse el mejor escenario financiero posible para que el promotor o constructor pueda desarrollar su actividad en tiempo y forma; lo que impide a la empresa desarrollar su objeto social. En este supuesto de incumplimiento se faculta al comprador para exigir el cumplimiento del contrato (entrega de la vivienda) o bien instar la resolución contractual con todos los efectos inherentes a la misma.

Por último una situación que también puede darse es que la empresa haya procedido a la entrega del inmueble – la empresa por tanto habría cumplido- y el incumplimiento provenga del comprador. En este caso el deudor concursado o la administración concursal –caso de que ya exista declaración de concurso- pueden pedir y exigir al comprador el cumplimiento del contrato o bien pueden pedir su resolución. Resulta evidente que la resolución es la vía que menos interesa a la empresa pues ante el cambio de valoración a la baja de los precios de las viviendas, le interesa más una solicitud de cumplimiento –conforme al precio fijado- que una resolución.

La Ley Concursal establece unas premisas a seguir una vez declarado el concurso respecto a los derechos y obligaciones que las partes disponen en los contratos celebrados y que están pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como del contratante no concursado:

1.- Tanto el concursado, como la administración concursal, como el contratante no concursado están obligados a continuar con el cumplimiento


de sus obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento.

2.- El concursado o la administración concursal podrán solicitar la resolución del contrato si lo estiman conveniente en “interés del concurso”

3.- Por la sola declaración del concurso se entenderán como no puestas aquellas cláusulas que faculden a las partes a resolver o extinguir el contrato; lo que implica que quede en papel mojado todos aquellos pactos que las partes hayan introducido en los contratos y que se refieran a la resolución del contrato como consecuencia de la insolvencia de cualquiera de las partes.

4.- La declaración del concurso no afectará a las facultades de resolución de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por ambas partes.

Por tanto y en resumen, la declaración de concurso en la que pueda verse afectada una empresa constructora o promotora, no implica una paralización de su actividad, ni impide la continuidad de los contratos que haya celebrado, que siguen siendo generadores de derechos y obligaciones y que pueden ser un instrumento esencial para la continuidad de su actividad empresarial o profesional.

 mauricio sánchez





# ***BEROMAR***

***MARMOLES Y GRANITOS, S.L.***

- Encimeras de cocina y baño, Escaleras, balaustradas, chimeneas...
- Fachadas y portales
- Todo tipo de trabajos que puedas imaginar



**C/ Vertical Séptima, nº 9. Polígono Industrial "el Montalvo III"  
37188 Carbajosa de la sagrada. SALAMANCA**

**Tel.: 923 192 048 . Fax: 923 197 587**

**beromar@beromar.com - www.beromar.com**



**Confederación Nacional  
de la Construcción**

**Punto de Información  
en Prevención de  
Riesgos Laborales  
para el sector.**

**Telf:  
91.561.67.87**

**prevencion@cnc.es**

**FUNDACIÓN  
PARA LA  
PREVENCIÓN  
DE RIESGOS  
LABORALES**

**Con la financiación de la Fundación para la Prevención de Riesgos Laborales. IS-0066/2010**



# Renovación de la inscripción en el REA

## Punto de información en P.R.L. de la CNC

► El Registro de Empresas Acreditadas se crea en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción con la finalidad de acreditar que las empresas que **ejecutan trabajos en las obras**, cumplen los requisitos de capacidad y de calidad de la prevención de riesgos laborales.

Desde el 26 de agosto de 2008, la inscripción en este Registro es requisito indispensable para todas aquellas empresas que ejecuten trabajos en una obra, y que por tanto intervengan como contratistas o subcontratistas dentro de la misma. Esta normativa establece que la inscripción tendrá un período de validez de tres años, renovables por períodos iguales.

De acuerdo con lo anterior desde el 28 de febrero de 2010 está abierto el plazo de renovación de la inscripción de las empresas en este Registro. Transcurrido el período de validez de la inscripción sin que se hubiese solicitado en plazo su renovación, se entenderá automáticamente cancelada la misma en el Registro. Desde ese momento figurarán como no inscritas y no se expedirán certificados de inscripción a su favor. A tal efecto, las empresas deberán solicitar la renovación de su inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas dentro de los seis meses anteriores a la expiración de su validez.

En los casos que la inscripción de una empresa ha sido cancelada por renovación en el plazo previsto y desea seguir figurando en el registro, se deberá realizar una nueva inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas. El sistema le otorgará un número REA diferente en cada nueva inscripción.

Además también se prevé que las empresas que hayan realizado la solicitud de la renovación o tengan otro tipo de trámites pendientes cuando se produzca el vencimiento de su inscripción, no serán canceladas mientras que el trámite que está iniciado, no haya sido resuelto.

Para proceder a la renovación se deberá rellenar y firmar un formulario informando de cuál es la situación actual de la empresa. La autoridad laboral estudiará la petición de renovación y resolverá en un plazo de 15 días contados a partir de la entrada de la solicitud. La empresa continuará con el mismo número REA que le fue otorgado en el proceso de inscripción.

En este formulario la información solicitada es la misma que en el formulario de inscripción y se encuentra organizada en seis apartados:

1º. Datos de la empresa: Se incluyen los datos identificativos de la empresa, características generales (actividad, organización, medios materiales y

personales) y de prevención.

- 2º. Datos del representante: su cumplimentación solo es obligatoria si se presenta la solicitud en representación de la empresa. En caso de que se haga constar estos datos se debe identificar al apoderado, su ámbito de apoderamiento, vigencia y tipo de representación.
- 3º. Datos para la notificación: Se debe hacer constar el medio por el cual se quiere recibir las notificaciones de las resoluciones sobre la solicitud: correo electrónico, fax o correo ordinario.
- 4º. Documentación requerida: Hace referencia a la documentación obligatoria que se debe aportar junto con la solicitud de renovación: certificados acreditativos de la formación sobre prevención y otros documentos en función del tipo de prevención.
- 5º. Firma digital de la solicitud: Este apartado consta de un resumen de la solicitud y la aplicación de firma electrónica de la solicitud.
- 6º. Resguardo de la solicitud: Confirmación de la entrega de la solicitud en REA. Una vez confirmado y generada la solicitud, se puede descargar el resguardo en formato pdf



en la última página del formulario.

El REA depende de cada Comunidad Autónoma y en la renovación de la inscripción se están imponiendo diferentes criterios respecto de la documentación requerida en materia de formación en prevención. Por ello es importante destacar el criterio fijado por el Ministerio de Trabajo e Inmigración en la página web del Registro de Empresas Acreditadas donde se establece:

- Respecto del apartado **Formación preventiva de sus recursos humanos** del modelo de solicitud de inscripción en el REA se señala que todas las empresas tienen que adjuntar el Certificado acreditativo de la formación preventiva de los trabajadores/directivos. El modelo de este Certificado de formación está en la página Web de la Confederación Nacional de la Construcción: [www.cnc.es](http://www.cnc.es).

- En el apartado **Formación preventiva de sus recursos humanos** debe especificarse:

1º. **Directivos (indicando por grupos de ocupación habitual su nivel formativo)**. Se ha de especificar

el nivel formativo de cada uno de los grupos de directivos que se dedican a la misma ocupación habitual.

2º. **Operarios de obra (indicando por grupos de ocupación habitual su nivel formativo)**. Se ha de especificar el nivel formativo de cada uno de los grupos de operarios de obra que se dedican a la misma ocupación habitual. No hace falta poner el nombre y apellido de cada uno de ellos.

- En el apartado **Organización de la empresa en materia de prevención** cada empresa marcará en el formulario los recursos, propios o ajenos, de prevención que tiene y, según los que marque, tendrá que adjuntar los documentos que se citan en el modelo de solicitud que correspondan a los recursos que ha dicho que tiene:

- Acta/s de designación del/de los trabajador/es designado/s.

- Acta de constitución del servicio de prevención propio.

- Acta de constitución del servicio de prevención mancomunado.

- Acta de Adhesión de la empresa al servicio de prevención mancomunado.

- Concierto o concertos formalizados con entidades especializadas acreditadas como servicios de prevención ajenos.

Por último, en la actual normativa también se prevé el supuesto en el que **una empresa cese en la actividad** que determina su inscripción en el REA<sup>1</sup>, o cuando deje de cumplir los requisitos exigidos legalmente para la inscripción establecidos en la Ley de Subcontratación<sup>2</sup> para la inscripción en el REA deberá de proceder a solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas.

Además se prevé la **cancelación de oficio** de la inscripción de las empresas inscritas cuando, por los datos obrantes en poder del REA, como consecuencia de la actuación de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social o por cualquier otro procedimiento, se tenga conocimiento de que la empresa se halla en uno de los supuestos señalados en el párrafo anterior.

1 Esta actividad se refiere a la celebración de contratos en régimen de subcontratación, para la ejecución de los siguientes trabajos realizados en obras de construcción: Excavación; movimiento de tierras; construcción; montaje y desmontaje de elementos prefabricados; acondicionamientos o instalaciones; transformación; rehabilitación; reparación; desmantelamiento; derribo; mantenimiento; conservación y trabajos de pintura y limpieza; saneamiento.

2 Para que una empresa pueda intervenir en el proceso de subcontratación en el sector de la construcción, como contratista o subcontratista, deberá:

- Poseer una organización productiva propia, contar con los medios materiales y personales necesarios, y utilizarlos para el desarrollo de la actividad contratada.
- Asumir los riesgos, obligaciones y responsabilidades propias del desarrollo de la actividad empresarial.
- Ejercer directamente las facultades de organización y dirección sobre el trabajo desarrollado por sus trabajadores en la obra y, en el caso de los trabajadores autónomos, ejecutar el trabajo con autonomía y responsabilidad propia y fuera del ámbito de organización y dirección de la empresa que le haya contratado.

Además de los anteriores requisitos, las empresas que pretendan ser contratadas o subcontratadas para trabajos de una obra de construcción deberán también:

- Acreditar que disponen de recursos humanos, en su nivel directivo y productivo, que cuentan con la formación necesaria en prevención de riesgos laborales, así como de una organización preventiva adecuada a la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Estar inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas al que se refiere el artículo 6 de esta Ley. La inscripción se realizará de oficio por la autoridad laboral competente, sobre la base de la declaración del empresario a que se refiere el apartado siguiente.





# Propuestas para la reactivación del sector inmobiliario y de la construcción en Castilla y León

emiliano alonso ortiz

Presidente de la Confederación  
Castellano Leonesa de la Construcción



## 1. ANTECEDENTES.

La actual situación socio-económica del país, en general, y de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en particular, está produciendo un cambio sustancial en muchos aspectos de nuestra vida cotidiana. No solo está afectando de forma gravísima a las economías de nuestras empresas y Administraciones públicas, sino también y de forma más alarmante, si cabe, a nuestros ciudadanos. Es preciso tomar medidas urgentes para recobrar el impulso de la actividad económica y dinamizar el mercado laboral.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León puede contribuir a esta dinamización, mediante la elaboración de un paquete de medidas encaminadas a incentivar la inversión, revalorizar los activos de las entidades de crédito de nuestra Comunidad, así como la generación y recuperación de puestos de.

La efectividad de las medidas adoptadas pasan por dar cumplimiento a tres parámetros esenciales: consenso político y social, rapidez en su aplicación, y carácter general de aplicación en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma.

## 2. PLANTEAMIENTOS DE PARTIDA.

La actual crisis inmobiliaria tiene dos vertientes fundamentales, una coyuntural y otra estructural. Por consiguiente la salida de esta crisis tiene que tener en cuenta ambos factores y, por el mismo motivo, la solución no es única. Los problemas estructurales deben ser afrontados y resueltos con medidas a medio y largo plazo; mientras que los coyunturales pueden tener soluciones parciales más inmediatas, aunque nunca podrán ser, ni definitivas, ni satisfactorias para todos los casos.

Podemos definir un mínimo de cuatro escenarios diferentes, en función de la situación o condición del producto inmobiliarios:

- Viviendas terminadas o a medio construir.

- Solares: terrenos ya desarrollados, estén o no, urbanizados.
- Suelos urbanizables con un desarrollo viable.
- Suelos urbanizables con desarrollo escasamente viable.

Partiendo de la base de que el objetivo fundamental es vender el producto inmovilizado y, en segunda instancia, que al menos la valoración del mismo sea la mejor posible, nos encontraremos con que las medidas que se pueden tomar son diferentes para cada caso. De igual modo, su grado de eficacia también será diferente para cada una de las situaciones antes descritas.

A su vez hay que partir de dos premisas que nuestra Sociedad nos va a exigir:

- Las medidas que se tomen no tienen que suponer coste alguno para ninguna de las Administraciones públicas de este país.
- De igual manera, no pueden conllevar incremento alguno en el coste final de las viviendas por parte de los futuros adquirientes. Más bien al contrario, deberán ayudar a bajar el precio final de venta.

## 3. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN.

### Viviendas terminadas o a medio construir.

Entendiendo que resultará difícil vender en el mercado libre estas viviendas y que transformarlas en viviendas de protección para su venta no ha producido los resultados esperados, se propone que se facilite la transformación de las viviendas libres en viviendas protegidas en régimen de alquiler a 25 años, con un módulo equiparable al de las viviendas de protección de régimen general, multiplicado por 1,25.

Partiendo de la base de no incrementar el módulo de vivienda de protección, se propone que éste módulo se adapte a la realidad de los entornos de las capitales de provincia, de manera tal que el



módulo vigente en cada capital se amplíe a los municipios de su entorno, ya que los costes son los mismos.

#### **Solares y terrenos ya desarrollados urbanísticamente.**

En general se trata de terrenos que han sido adquiridos por un precio muy superior a su valor actual. El objetivo será en este caso el intentar acercar ambos valores. Para ello la única posibilidad es mejorar sus condiciones, aumentando los derechos edificables de cada uno de ellos.

Teniendo en cuenta el concepto de edificabilidad y todos los parámetros que dicho concepto lleva aparejado en nuestra legislación urbanística, aumentar directamente la edificabilidad de los terrenos no parece que sea posible hacerlo de forma directa mediante una norma autonómica. Sin embargo sí que es posible fijar de forma única para todo el ámbito de la Comunidad el concepto de "edificabilidad" y la forma de computarlo, de manera que se mejore sustancialmente la situación actual.

En ese sentido se propone que la forma de computar la edificabilidad sea única para todo el ámbito de la Comunidad y que ésta sea igual a la superficie útil en venta, según el criterio de las viviendas protegidas.

Esta nueva fórmula de computar la edificabilidad debe ser complementada con la eliminación de la doble limitación de densidades: debe desaparecer el concepto de número de viviendas como límite para el desarrollo de los terrenos, de lo contrario este aumento de los derechos edificatorios no se podría materializar realmente.

Otro campo sería el potenciar la regeneración urbana, en un doble sentido:

- La edificabilidad mínima que el planeamiento general debería asignar a un terreno clasificado como suelo urbano es la que actualmente existe.
- En aquellos sectores de suelo urbano no consolidado donde existan edificaciones se deberá asignar una edificabilidad suplementaria igual a la ya existente y cuyos derechos se deberían asignar a los titulares de las edificaciones existentes.

#### **Suelos urbanizables con un desarrollo viable.**

Con independencia de que las medidas aplicadas para el caso anterior, por sí solas, ya suponen una mejora en su valoración; se proponen otra serie de medidas destinadas a aumentar la edificabilidad de los distintos sectores.

En primer lugar sería necesario establecer, o volver a establecer, una tipología de vivienda

protegida, del tipo de "vivienda protegida de la Comunidad", con un precio ligeramente superior al de las viviendas de régimen general.

De esta manera tendríamos un abanico de tipologías en función del precio de venta. Basándose en estas tipologías se debería permitir el aumento de la edificabilidad de cada sector en función de los m<sup>2</sup> de edificabilidad que se destine a uno u otro tipo de vivienda protegida; todo ello manteniendo el aprovechamiento total del sector y mediante coeficientes de ponderación.

Necesariamente ello conlleva la modificación de la Ley y del Reglamento de Urbanismo en varios aspectos de cara a fijar una nueva técnica urbanística para aplicar este mecanismo.

#### **Suelos urbanizables con desarrollo escasamente viable.**

Para estos casos, en que el mercado no va a favorecer su puesta en valor, las únicas medidas posibles se basan en la mejora de su tasación. Siendo conscientes de que se trata tan solo de medidas encaminadas a maquillar una situación que tarde o temprano saldrá a la luz en los balances de sus propietarios, pero que su retraso en el tiempo, unido a la aplicación del resto de medidas, permitirá en muchos casos ir dirigiendo la situación de una forma más suave.

En abril de 2010 el Gobierno aprobó una Ley mediante la cual se permitía que, a los únicos efectos de valoración, se considera que los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado, conforme a la legislación vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo que cumplan unas determinadas condiciones, puedan ser valorados, no como suelo rural, sino como suelo urbanizable. Esta medida será de aplicación, sólo, hasta finales de 2011.

Se considera conveniente:

- a) Que se aplique en la legislación de Castilla y León.
- b) Que el Gobierno de la Nación amplíe el plazo de aplicación un mínimo de dos años más.

Somos conscientes que es una medida que sólo afectará al balance de empresas y entidades de crédito, pero su influencia a corto plazo puede ser altamente positiva.

#### **4. OTRAS MEDIDAS COMPLEMENTARIAS.**

Junto con las medidas concretas señaladas anteriormente y que son las que realmente incidirán en la economía regional, se propone otra serie de medidas complementarias de menor



calado, pero que también tendrían una incidencia positiva en la recuperación económica:

- En suelos ya desarrollados se debería poder permitir el aumento de la edificabilidad, siempre y cuando mantengan los estándares dotacionales mínimos que establece la legislación vigente, no los que hayan sido establecidos por el planeamiento de desarrollo, (hay veces que el 10% de superficie de E.L.P. es muy superior a la superficie que saldría aplicando la edificabilidad real).
- El aprovechamiento de un sector que sea generado por caminos o dotaciones públicas debería tener el mismo tratamiento que ha tenido en la legislación anterior a la última modificación de la Ley; será de la Administración titular solo si lo ha adquirido de forma onerosa.
- Sería positivo que se permitiese, en determinados casos, que los sectores de suelo urbanizable puedan ser discontinuos, no solo a efectos de sistemas generales.
- Sería conveniente que se igualasen los periodos de información pública de los instrumentos de planeamiento y los medioambientales de manera que pudiesen

reducirse, en la medida en que la legislación estatal lo permita.

- Los avales para garantizar la gestión y urbanización de las unidades de actuación deberían concretarse exclusivamente en el 4%.
- En el sentido del apartado anterior sería conveniente que los propietarios de los terrenos pudiesen aportar el aval requerido mediante la puesta a disposición del ayuntamiento correspondiente unos terrenos por valor igual al aval, mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad.
- En aplicación de la Ley Ómnibus sería coherente que se eliminase la obligación de los Colegios Profesionales de hacer constancia de las discrepancias en materia urbanística que detecten en los proyectos. En su lugar se podría autorizar a que los ayuntamientos que carezcan de técnico municipal puedan recabar el informe técnico necesario para otorgar licencia a los Colegios Profesionales competentes.

Valladolid, febrero 2011



Somos

# E.S.E.

Empresa de Servicios Energéticos



**fnenergía**  
soluciones energéticas

- Gestión Energética
- Líneas de Financiación
- Renting Energético
- Auditorias y Estudios
- Control Climático
- Normas de eficiencia
- Proyectos y dirección de obras
- Inspección de Instalaciones Térmicas
- Certificación Energética de Edificios
- Programa Optime de Mantenimiento

implantamos

gestionamos

garantizamos  
tu ahorro  
energético

divulgamos

estudiamos

## Invertimos para tu ahorro

Infórmate:

T. 923 204 526 · [salamanca@fnenergia.com](mailto:salamanca@fnenergia.com)

[www.fnenergia.com](http://www.fnenergia.com)



# ERE

▲ Ricardo Andrés Marcos



Los expedientes de Regulación de Empleo, en adelante ERE, han sido durante muchos años un gran desconocido. Era infrecuente que en provincias como la nuestra (a excepción de la industria textil de Béjar) se planteasen medidas colectivas de ajuste de plantilla para intentar salir airosos en momentos de dificultades.

Pero a día de hoy y cuando el número de Expediente de Regulación de Empleo se ha disparado, sigue siendo una figura poco conocida y que es utilizada en muchos casos mal y tarde, lo que le resta eficacia.

Las cifras de expedientes se ha multiplicado y esta circunstancia, unida a la crisis económica y de empleo, ha motivado la reforma del Reglamento de los procedimientos de regulación de empleo y de actuación administrativa en materia de traslados colectivos, reforma llevada a cabo mediante la promulgación de un nuevo Reglamento aprobado por Real Decreto 801/2011, de 10 de junio, BOE 14 de junio de 2011.

Esta nueva regulación tiene entre otros fines agilizar la tramitación administrativa del procedimiento de regulación de empleo con el fin de lograr una rápida aplicación de éste, evitando retrasos que en algunos casos resultan vitales para la supervivencia de la empresa.

Otra de los objetivos buscados es incorporar a la normativa reglamentaria la renovada regulación legal de la suspensión colectiva de los contratos de trabajo y de la reducción temporal de jornada, el llamado modelo alemán, tratando de impulsar las medidas de ajuste temporal, suspensión o reducción de jornada, por las que claramente apuestan tanto la administración como los sindicatos.

Pero empezamos por el principio, puesto que quizás no sobre lo más básico, definir el ERE. Pues bien, se trata de un procedimiento administrativo-laboral de carácter especial dirigido a obtener de la Autoridad Laboral competente autorización

para suspender o extinguir las relaciones laborales, o reducir la jornada cuando concurren determinadas causas.

Dicho de otra manera, cuando una empresa en dificultades se vea obligada a realizar ajustes de plantilla deberá en muchos casos –pero no en todos- requerir autorización del órgano administrativo competente –la Autoridad Laboral-. La autorización se obtiene previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo- el ERE- que se inicia mediante solicitud del empresario –o de los trabajadores- a la que habrá de acompañarse la documentación exigida, además de abrir un período de consultas con los representantes legales de los trabajadores (En los supuestos de ausencia de representación legal de los trabajadores en la empresa, éstos podrán optar por atribuir su representación para el periodo de consultas y la conclusión de un acuerdo a una comisión de un máximo de tres miembros integrada por trabajadores de la propia empresa).

El ERE es siempre necesario cuando se trata de suspender (temporalmente) algún contrato de trabajo o cuando se trata de reducir (temporalmente) la jornada de trabajo de algún trabajador. Es obligado aunque afecta a un sólo trabajador.

Por el contrario en caso de extinción del contrato por causas objetivas –económicas, técnicas, organizativas o de producción- el ERE sólo es necesario si nos encontramos ante lo que se denomina un despido colectivo, entendiéndose por éste la extinción de contratos de trabajo fundada en las causas antedichas cuando, en un período de noventa días, la extinción afecte al menos a diez trabajadores, en las empresas que ocupen menos de cien trabajadores, a el 10 % del número de trabajadores de la empresa en aquéllas que ocupen entre cien y trescientos trabajadores, o a treinta trabajadores en las empresas que ocupen trescientos o más trabajadores.



Esta es la primera cuestión que tenemos que tener clara. Si el despido por causas económicas o productivas no afecta al número de trabajadores señalado no hay que solicitar autorización administrativa, es decir no hay que tramitar un ERE, salvo que se produzca el cese definitivo de la actividad empresarial, es decir un cierre definitivo de la empresa, y afecte a más de cinco trabajadores, supuesto en el que también deberá solicitarse autorización administrativa. En los supuestos en los que no procede iniciar un ERE deberán acometerse extinciones individuales de contratos.

Presentado el expediente, la Autoridad Laboral procederá a la resolución de éste, previo informe preceptivo de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social sobre las causas motivadoras del expediente, y en su caso informe de los organismos públicos que estime precisos y teniendo en cuenta las características del expediente. La resolución de la autoridad laboral será motivada y congruente con la solicitud empresarial. La autorización procederá cuando de la documentación obrante en el expediente se desprenda que concurre la causa alegada por el empresario y la razonabilidad de la medida en los términos señalados en el apartado 1 del artículo 51 del Estatuto de los Trabajadores.

Hay que tener muy en cuenta lo siguiente: si el preceptivo período de consultas finaliza con

acuerdo de las partes la Autoridad Laboral procederá a dictar resolución en el plazo de siete días naturales autorizando la reducción de la jornada laboral, la suspensión o extinción de las relaciones laborales y dando traslado de la misma a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y a la Entidad gestora de la prestación por desempleo. La negociación es la pieza clave en un ERE.

La otra clave radica en la elección de la medida. En la actual situación de crisis en las que estamos inmersos, los empresarios se encuentran con la incertidumbre de si deben presentar un expediente de regulación de empleo de suspensión de contratos o reducción de jornada o si, por el contrario, deben afrontar despidos colectivos.

La respuesta no es fácil dado que en muchos supuestos se desconoce si se trata de una causa coyuntural o estructural. Como hemos dicho la administración y los sindicatos están apostando por adoptar medidas de carácter temporal, incluso en supuestos en los que claramente se aprecia que la medida temporal adoptada va a agotar su duración sin que las causas que motivaron su adopción hayan desaparecido.

Si acertamos con la medida y negociamos ágilmente el ERE será una herramienta de gran valor para adaptar nuestras empresas a esta interminable situación de crisis.



▶ AESCON APLICA Y MEJORA SUS SERVICIOS A TRAVÉS DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN.



AESCON dentro de las actuaciones llevadas a cabo, para ampliar y mejorar sus servicios ha suscrito entre otros, CONVENIOS DE COLABORACIÓN con despachos profesionales que permite acceder a sus ASOCIADOS a consultas GRATUITAS en diversas materias jurídicas, urbanísticas, fiscales, contables... Todo ello está avalado por profesionales especializados que no solo atienden las consultas, sino que las actuaciones, gestiones, contratos ó pólizas que los asociados encarguen a estos profesionales contarán con un % de descuento exclusivo. A mayores se ha continuado ampliando los servicios prestados a los asociados.



### CONVENIO COLABORACIÓN CON CAJA DUERO.

AESCON continuando con su política de trabajo para ampliar y mejorar sus servicios a los asociados, ha ampliado los convenios existentes con esta y otras entidades, firmando recientemente un **CONVENIO DE COLABORACION con CAJA ESPAÑA – CAJA DUERO**, a través del cual se pretende potenciar no solo la realización de obras de Reforma y Rehabilitación con empresas asociadas a AESCON y que cumplan con la normativa vigente, sino ofrecer **productos FINANCIEROS EN EXCLUSIVA a las empresas integradas en AESCON** y a los clientes- promotores de estas obras.

### **PRODUCTOS EXCLUSIVOS de CAJA ESPAÑA – CAJA DUERO PARA EMPRESAS INTEGRADAS EN AESCON:**

Esta línea de productos es compatible y se añade a las establecidas en otros Convenios con esta entidad, al que pueden acceder las empresas de AESCON.

**PRODUCTO “PRESTAMO A COMUNIDADES DE PROPIETARIOS”** del que se podrán beneficiar todas aquellas comunidades de propietarios que contraten y ejecuten sus obras con empresas asociadas:

**Para poder acceder a cualquiera de estos productos el solicitante, sea empresa asociada o Comunidad de Propietarios, deberá aportar certificado de pertenencia de la empresa a AESCON.**

<b><u>FINANCIACIÓN</u></b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS</u></b>	<b><u>CONDICIONES</u></b>
<b>Cuenta de crédito</b>	Financiación necesidades del circulante	Plazo: 12 meses Tipo de interés deudor: Euribor 3 meses + entre 1,50 y 2,50. Revisión trimestral. Tipo mínimo 5% Tipo de interés acreedor: 0,01% Comisión apertura: 1,00% Comisión estudio: 0,00% Comisión disponibilidad: 0,25% Comisión excedido 2,00%
<b>Descuento comercial</b>	Descuento efectos de comercio	Desde Euribor plazo + 1,50 Tipo Mínimo 4,50%
<b>Confirming</b>		Anticipo de facturas desde Euribor plazo + 1,50. Tipo mínimo 4,50%.

<b><u>FINANCIACIÓN</u></b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS</u></b>	<b><u>CONDICIONES</u></b>
<b>1. PRESTAMO COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</b>	Financiación de obras de reforma, mejora, mantenimiento, reposición de maquinaria, implantación de nuevas instalaciones de cualquier tipo y en especial obras para dar cumplimiento a imperativos legales.	Importe: Hasta el 100% del presupuesto incluido el IVA. Plazo: 10 años, incluido 1 carencia en caso de disposiciones sucesivas en base al contrato de ejecución de obra. Tipo de interés variable: Desde Euribor 12 meses + 1,50%, Revisión anual. Tipo mínimo 4%. Comisión apertura: 0,50%. Comisión estudio: 0,00%. Contratación de Seguro de Comunidades. Cancelación Anticipada desde 0%



**CONVENIO ASESORÍA JURÍDICA** Con el Despacho de Abogadas de D. Mauricio Sánchez Lorenzo.

Este acuerdo permite realizar a los asociados **todo tipo de consultas**, bien telefónicas o en despacho que serán atendidas por abogados profesionales **GRATUITAMENTE**. Si una vez realizada la consulta, decide realizar alguna actuación podrá contar con los servicios profesionales de este despacho de abogados, beneficiándose de unas condiciones económicas exclusivas para asociados.

La temática de las consultas que entran dentro del acuerdo establecido abarca **entre otras las siguientes materias:**

Derecho Bancario (Contratos, Comisiones...), Derecho Concursal, Derecho Hipotecario, Derecho Registral, Derecho Arrendaticio, Propiedad Horizontal, Seguros Mercantil (Reclamación de deudas, Contratos...), Reclamaciones Económico Administrativas, Valoraciones Administrativas, ICIO, Expropiaciones, Urbanismo, Clasificaciones

#### **SERVICIO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y MEDIO AMBIENTE**

Por el que a través de AESCON, y en colaboración con los Técnicos de CONFAES y CNC recibirá:

Asesoramiento en Normativa, Documentos, Informes, Visitas y análisis gratuito de los sistemas de PRL en empresas y trabajadores autónomos.

Seguimiento y colaboración con las empresas en la implantación de los sistemas de gestión de PRL.

Realización de Jornadas, Seminarios, Formación.

Técnicos a su disposición para el Asesoramiento Técnico y Confidencial de las empresas en estas materias.

#### **SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO**

Por el que a través de AESCON, y en colaboración con CCLC, se contará con especialistas en la materia que resolverán cualquier duda urbanística planteada por los asociados, y analizarán la legislación vigente y futura que resulte de interés.

#### **SERVICIO PARA LA TRAMITACION DE EXPEDIENTES DE CLASIFICACION OFICINA AUXILIAR CNC**

AESCON a través de la Oficina Auxiliar de CNC, ofrece a sus asociados el servicio de **tramitación de los Expedientes de Clasificación de Obras y Servicios**, según las diferentes modalidades de trámite; Completo, Habitual o de Seguimiento.

Este servicio para ASOCIADOS tiene unas tarifas especiales, que están a disposición del Asociado en la sede de AESCON.

#### **SERVICIO DE ASESORÍA FISCAL Y CONTABLE**

Con el despacho profesional de Doña María Luisa Bautista Olivenza.

Este servicio está especializado para las empresas del sector de construcción, en diversas materias que son de actualidad e interés para todos.

Este acuerdo permite realizar a los asociados **consultas relacionadas con materia FISCAL Y CONTABLE**, bien telefónicas o vía correo electrónico que serán atendidas por asesores profesionales **GRATUITAMENTE**. Si una vez realizada la consulta, decide encomendar la realización de alguna actuación, podrá contar con los servicios profesionales de este despacho de asesores, beneficiándose de unas condiciones económicas exclusivas para asociados.

#### **CONVENIO DE COLABORACIÓN CON SERVICIOS NORMATIVOS**

Desde AESCON, y con el fin de promover la competitividad de nuestras empresas asociadas, hemos llegado a un marco de colaboración con la Oficina de Salamanca de SN.

Las Áreas de Colaboración se extienden sobre todo a las materias de Consultoría Normativa: **Calidad (ISO 9001), Medio Ambiente (ISO 14001), Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18001) y Protección de Datos (LOPD)**.

A tenor del acuerdo alcanzado, al precio ofertado al asociado, se le **aplicará un Descuento tanto en materia de Consultoría Normativa como en Protección de Datos, sobre las tarifas vigentes**.

Así mismo, todos los asociados dispondrán de un **servicio de consultoría gratuito en dichas áreas**, a través de mail, y podrán beneficiarse de ofertas especiales sólo para asociados de AESCON.



## CONVENIO DE COLABORACION CON SEGUROS GRUPO CATALANA OCCIDENTE

Desde AESCON, y con el fin de mejorar nuestros servicios y promover la competitividad de nuestras empresas asociadas, hemos llegado a un marco de colaboración con la Oficina de Salamanca de Aseguradora ACA S.L. – Grupo Catalana Occidente, a cargo de Don José Miguel Revesado Asunción.

Las Áreas de Colaboración se extienden sobre todo a las materias de:

1. Seguros de Automóviles, Motocicletas, Quads y Furgonetas, Seguros de Hogar, Comunidades e Impago de Alquileres, Seguros de Accidentes, Seguros de Vida, Plan de Pensiones y Plan de Previsión Asegurado, Seguro Decenal, Ramos Técnicos, Responsabilidad Civil y Pymes

A tenor del acuerdo alcanzado, el precio ofertado para el asociado, contará con un **Descuento sobre sus tarifas y el respeto a las bonificaciones existentes en la anterior compañía dependiendo del tipo de Seguro.**

## SERVICIO DE ASESORAMIENTO Y ACTUACIONES RESPECTO A TEMAS RELEVANTES: SWAP BANCARIOS, VALORACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN Y PAGOS PENDIENTES DE ADMINISTRACIONES LOCALES

Durante el año 2010, nuestros asociados se han visto afectados por situaciones que desde la Junta Directiva de AESCON se han considerado de especial trascendencia, dadas los perjuicios económicos que están provocando en las empresas:

Las **Cláusulas Bancarias Ilegales y Abusivas** que se han firmado dentro de algunos productos bancarios conocidas como **swap (contratos de permuta financiera)** que obligan al pago desproporcionado de cantidades por parte de las empresas a las entidades bancarias. Estos swap o contratos normalmente se han ofrecido junto con otros productos necesarios para las empresas (pólizas, préstamos...) sin que el afectado tuviera conocimiento de lo que estaba suscribiendo.

Las **Valoraciones de Bienes Inmuebles** que se están realizando por los Servicios Técnicos de los Ayuntamientos y de la Junta de Castilla y León, a los efectos de calcular las Bases Imponibles de las diversas tasas e impuestos que afectan a la actividad de Construcción, son en estos momen-

tos **desproporcionadas y fuera de mercado**, no considerándose en la mayoría de los casos como prueba en contra la documentación contable de las empresas referidas a los bienes señalados.

La problemática existentes respecto a las **cantidades que las diferentes administraciones adeudan a las empresas del sector de construcción** por obras ya ejecutadas y finalizadas, en ocasiones hace incluso más de dos años, y que ha sido puesta de manifiesto por varios asociados.

AESCON se ha implicado directamente en realizar actuaciones para dar solución a estos temas, remitiéndose en algunos casos a la Asesoría Jurídica, desde la cual se han iniciado actuaciones judiciales (contra entidades bancarias por cláusulas abusivas, reclamaciones de cantidad, alegaciones a valoraciones) y en otros casos realizando gestiones como Asociación defendiendo los intereses del sector ante la Administración consiguiendo en muchos casos dar solución directa a la problemática planteada.

## AESCON continua con la campaña INFORMATIVA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN CON TOTAL GARANTIA, luchando no solo por los derechos de los consumidores sino contra el INTRUSISMO EN EL SECTOR.

Aecon ha sido la impulsora de una campaña sobre REFORMA Y REHABILITACIÓN, que se ha extendido en toda Castilla y León, y que en estos momentos cuenta con el apoyo de la Junta de Castilla y León, de la Cámara de Comercio y de la Confederación Castellano Leonesa de la Construcción.

Con este campaña la Asociación de Empresarios Salmantinos de la Construcción, Obras Públicas y Auxiliares, pretende facilitar al consumidor toda la información necesaria para que se contraten LAS OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN con total GARANTIA, evitando problemas, perjuicios e incidente desagradables provocados principalmente por empresas que no estando en cumplimiento de la normativa vigente realizan estas obras sin ofrecer la seguridad necesaria no solo a los consumidores, sino a sus propios trabajadores.

AESCON dentro de este campaña, ofrece un servicio de información y asesoramiento a todos



Si la empresa no cumple todos los requisitos...



**PUEDES TENER COMPLICACIONES**

**HAZ TUS OBRAS Y REFORMAS CON SEGURIDAD Y GARANTÍA**

**AHORRE PROBLEMAS**

**CONTRÁTE CON GARANTÍA Y SEGURIDAD**

VA A REFORMAR O REHABILITAR SU PISO O VIVIENDA? ¿SU COMUNIDAD TIENE PREVISTO REALIZAR OBRAS? ¿VA A CONSTRUCCIÓN UNA VIVIENDA NUEVA? EN CUALQUIERA DE SUS OBRAS, REFORMAS O REHABILITACIONES AHORRE PROBLEMAS Y CONTRÁTE CON GARANTÍA Y SEGURIDAD, con el respaldo de mayor trascendencia y garantía que te podrá ofrecer ninguna otra institución.

Cuando contratas una obra, DEBE ASEGURARTE QUE LA EMPRESA QUE VA A REALIZARLA CUMPLE CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES VIGENTES, entre otros:

- Estar con todas sus obligaciones administrativas.
- Estar legalmente constituido y al corriente de las obligaciones fiscales tributarias.
- Cumplir con lo establecido por la normativa en seguridad laboral.
- Tener contratado la empresa o sus trabajadores a las obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales.
- Contar con seguros que cubran los perjuicios que durante el desarrollo de la obra se puedan ocasionar a terceros.
- Contar con seguros, en su caso, que responda de los desperfectos dañinos.

**ASESÓRESE, NO SE LA JUEGUE**



**AESCON** **Confianza**

aquellos que deseen hacer uso de él. Este servicio no solo consiste en dar a conocer todos los requisitos y garantías por ley exigibles a las empresas que se dedican a esta actividad, sino que se pone a disposición del consumidor un LISTADO DE EMPRESAS especializadas en REFORMA Y REHABILITACIÓN que cumplen con la normativa vigente, este listado puede ser consultado en la página Web de AESCON: [www.aecon.es](http://www.aecon.es)

Durante el año 2012, está previsto continuar con la misma, dados los resultados obtenidos y la buena aceptación que ha tenido.

#### CONVENIO DE COLABORACION LA CAIXA

Dentro de este marco AESCON ha conseguido en colaboración con la entidad financiera La Caixa que las Comunidades de Propietarios y Particulares que realicen sus obras con empresas asociadas puedan acceder a unas condiciones de financiación muy ventajosas y exclusivas, a través de dos líneas:

**Préstamos personales** por un importe de hasta 25.000,00€ y por un periodo de tiempo de hasta 10 años.

**Préstamos Hipotecarios** por importe de hasta el 70% del valor de tasación de la vivienda y por un periodo de tiempo de hasta 25 años.

Para que el cliente –promotor de la obra- pueda acceder a esta financiación, entre otros requisitos **debe contratar la obra con una empresa ASOCIADA A AESCON**, acreditando esta Asociación tal circunstancia a través de la emisión

para la entidad bancaria de un certificado de pertenencia de la empresa.

Este convenio va a permitir a las empresas agilizar el cobro de la obra realizada en un breve espacio de tiempo y eliminar el problema al promotor de la misma de falta de liquidez para abordarla.

**AESCON FACILITA A LAS EMPRESAS DEL SECTOR FORMACION PARA LA OBTENCIÓN DE LA TPC Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DE LA INSPECCION DE TRABAJO.** Evitando sanciones por la falta de formación en Prevención de Riesgos Laborales de sus trabajadores.

AESCON, informa puntualmente a sus empresas de la normativa a cumplir a los efectos de evitar sanciones, respecto al REA (Registro de Empresas Acreditadas), Formación en prevención de riesgos laborales exigida por el Convenio Nacional del Sector de



ALUMNOS CURSOS PRL CONSTRUCCIÓN





ALUMNOS CURSOS OPERADOR RETROCARGADORA MIXTA

**Construcción**), vigente desde el año 2007, cuya acreditación será requerida por la Inspección.

Como es conocido los trabajadores del sector al menos deben tener una formación inicial y general de 8 horas, denominada Aula Permanente, y otra específica por puesto de trabajo o por oficio de 20 horas. En cuanto a los directivos, deben acreditar la formación de 10 horas exigida en el Convenio para personal directivo de empresa.

Atendiendo a las necesidades trasladadas por los asociados y las empresas del sector AESCON ha impartido durante el año 2010/2011 más de 25 cursos específicos para la formación de trabajadores y empresarios en materia de Prevención de Riesgos Laborales llegando con ello a casi 600 alumnos que en estos momentos se encuentran en disposición de obtener su TPC. Estos cursos se realizan a través de programas formativos subvencionados, siendo totalmente gratuitos para las empresas y sus trabajadores.

AESCON no solo forma en Prevención de Riesgos laborales, sino que también tramita la TPC a los trabajadores y AUTÓNOMOS DEL SECTOR.



MODELO TPC

Aescon, en su calidad de punto tramitador de la TPC a través de sus oficinas sitas en Plaza San Roman Nº 7, ofrece información sobre los requisitos para la obtención de la TPC tanto para trabajadores como para empresarios del sector, ya que recientemente se ha ampliado a los trabajadores autónomos la posibilidad de contar con esta Tarjeta Profesional.

## LIBRO DE SUBCONTRATACIÓN

Ley 32/2006, de 18 de octubre



AESCON tramita y habilita ante la Oficina Territorial de Trabajo a sus empresas asociadas los LIBROS DE SUBCONTRATACIÓN.

Como todas las empresas del sector saben la ley 32/2006 de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la construcción, no solo exige a las empresas que pretendan ser contratadas o subcontratadas para trabajos en obra de construcción estar inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas, sino la obligatoriedad de contar en la obra con el LIBRO DE SUBCONTRATACIÓN que deberá estar tramitado y habilitado ante la autoridad laboral.

Las empresas asociadas, a través del correo electrónico, tienen la posibilidad de remitir a la Asociación los datos necesarios que permiten a AESCON realizar todas las actuaciones necesarias para tramitar la habilitación del Libro de Subcontratación correspondiente a cada obra, y que se le entrega posteriormente al asociado.

AESCON celebra SU ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, asistiendo como invitado a la CLAUSURA DON CARLOS GARCIA.

AESCON celebró el pasado 27 de Mayo de 2011, su Asamblea General Ordinaria, en la que se aprobaron las cuentas del año 2010, así como





MOMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE AESCON el presupuesto para el año 2011. Cabe destacar de la misma la elección de la nueva Junta Directiva de AESCON que estará al frente de la Asociación los próximos cuatro años, y cuyos componentes se destacan en la página 3 de esta publicación.

El presidente de AESCON Don Manuel Prieto Sierra, destacó el delicado momento económico

por el que atraviesa el sector, así como la necesidad de no caer en el desánimo y mantener con más fuerza las reivindicaciones de aquellas políticas y actuaciones que necesitamos para paliar y salir con prontitud de la situación en las que nos encontramos, para ello es importante fomentar el asociacionismo y la unidad del sector.

A la Clausura de la Asamblea, acudió Don Carlos García Sierra Vicepresidente Primero y Diputado Delegado de Fomento de la Diputación Provincial de Salamanca, ofreciendo una detallada información a los asociados sobre el desarrollo de las obra pública en el año 2011, así como las previsiones para el año 2.012.

Con posterioridad a la Asamblea General, y como viene siendo habitual, los asociados compartieron una amena cena de Confraternización, que tuvo lugar en el Hotel Meliá Las Claras.

#### FOTOS DE ALGUNOS DE LOS ASISTENTES A LA CENA



#### FORMACIÓN:

##### SOLICITA TU CURSO YA... Llámanos

Cursos GRATUITOS para empresarios, autónomos y trabajadores del Sector de Construcción en PRL, obligatorios y necesarios para la obtención de la TPC.

Cursos GRATUITOS en diversas materias específicas del Sector de Construcción para la

profesionalización de empresarios, autónomos y trabajadores del sector (Operador de Maquinaria: Grúa, Retrocargadora, Manitu..., CYPE, PRESTO, Montaje, dirección e Inspección de Andamios...).

Desarrollo de acciones formativas a medida para las diferentes necesidades de empresas asociadas.



Consultora en Calidad, Medio Ambiente y Seguridad y Salud Laboral

**ALIMENTACIÓN**

BRC -IFS  
ISO 22000

**CALIDAD**

ISO 9001  
EFQM

**SEGURIDAD  
Y SALUD  
LABORAL**

OHSAS



**FORMACIÓN**

CURSOS  
MASTER

**MEDIO  
AMBIENTE**

ISO 14001  
EMAS

**OTROS**

Ley de Protección  
de Datos  
LOPD

SERVICIOS NORMATIVOS - (Grupo SN)

C/ Jesús Arambarri 23, Bajo - 37003 Salamanca

Tif: 923 60 37 41 Mail: salamanca@s-n.es - www.s-n.es

**Consultoría en Estrategia Empresarial**



MARKETING

FORMACION

TÉCNICAS DE VENTA

RECURSOS HUMANOS

OPTIMIZACIÓN DE PROCESOS

**NOVADELTA**

Tif: 923 60 04 04 - Fax: 923 61 50 92

info@novadelta.es - www.novadelta.es



# Sus Seguros Sociales tienen premio



Infórmese  
y consiga su  
MEMORIA  
USB 16 GB

Si es Autónomo o Pequeño Empresario y domicilia los Seguros Sociales en Caja España-Caja Duero, le regalamos una original Memoria de 16 GB y funda de piel, para que lleve en el bolsillo todos los datos de su negocio.

Además de ocuparnos de ingresarlos puntualmente, ahora también, le hacemos todos estos descuentos en la contratación de sus seguros:

- 5% en la primera **contratación en Autos.**
- 10% en su **Seguro de Hogar.**
- 5% en **Vida Libre.**

Y hasta un 4% de bonificación en un **Seguro de Ahorro Plan Fidelis** por las aportaciones o traspasos de entrada que realice hasta el 31 de Diciembre de 2011.

**Venga a su oficina más cercana e infórmese.**

Llámanos futuro

Caja España 

Caja Duero 