



A scon

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

REVISTA Nº 1 ENERO 2011



gasNatural
fenosa

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





revista

Presidente:

Manuel Prieto Sierra

Vicepresidente:

Antonio Serrano Romera

Tesorero:

José Crescencio López de la Fuente

Vocales

Agustín Muñoz Sánchez
Óscar Fernández Alonso
Isidro Coco Lastra
Roberto Jiménez de la Iglesia
José Luis Borrego Rodríguez
Roberto de Bartolomé García
Francisco Aguilar Cartón
Arturo Cabrillo Salguero
José Luis Zarza García

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

► Estimados Empresarios:

Hace 31 años surgió AESCON –Asociación de Empresarios Salmantinos de la Construcción, Obras Públicas y Auxiliares-, desde ese momento nuestra asociación ha sido un punto de referencia para la defensa y organización de los intereses del sector de la construcción.

En este periodo, hemos pasado años bastante complicados, junto a otros mejores. Pero en esas épocas difíciles, similar a la que pasamos en el actual momento, es cuando el asociacionismo adquiere mayor relevancia, ya que, la única forma de conseguir los objetivos que nos proponemos y la defensa de nuestros intereses es mediante la unión. Parece un tópico, pero es así, solo desde el asociacionismo podemos reivindicar ante todos los entes (Ayuntamiento, Junta, Diputación, Estado, Instituciones financieras) la defensa de nuestros intereses.

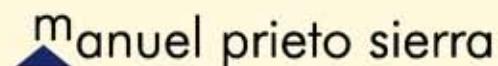
En la actualidad, la junta que presido, está totalmente involucrada en defender a todos los asociados, para eso estamos dotando a la asociación de medios para conocer las preocupaciones y reivindicaciones del Sector. Se ha elaborado una página web en la que esperamos que nos transmitáis vuestras reivindicaciones; con ese carácter surge esta revista; como foco de debate y de reivindicación.

Así mismo, mantenemos reuniones periódicas con las diversas administraciones para resolver asuntos que nos atañen, estamos reivindicando constantemente soluciones para la falta de pago de las administraciones, que desgraciadamente, están llevando a algunas de nuestras empresas a situaciones complicadas.

Nuestro sector, ha sido abandonado, cuando no atacado, desde diversos frentes, haciéndonos muchas veces culpables de cosas en las que no hemos participado, creando una imagen errónea, cuando lo que estamos haciendo continuamente es creando puestos de trabajo y riqueza para la sociedad. Por eso espero, que tanto las entidades financieras, administraciones y demás entes, confíen en nuestro sector y nos apoyen, para entre todos salir de esta situación complicada.

Para intentar paliar y luchar por esos intereses y reclamar lo que nos corresponde, estamos a vuestra disposición. Recientemente hemos emprendido una campaña contra el intrusismo en nuestro sector, y en particular en una parte del mismo como es el ámbito de la rehabilitación, por este motivo hemos creado un listado para que se apunten las empresas que cumplan todos los requisitos legales; no se puede admitir que exista esa competencia desleal en esa área tan importante del sector de la construcción. Es necesario, que las distintas administraciones se impliquen y luchen con mayor dureza contra dicho intrusismo.

Sin más, te invito a que te unas a nosotros, para conseguir una asociación más fuerte, que nos permita conseguir los objetivos que nos proponemos.

manuel prieto sierra

Presidente de Aescon



Ángel Martín

▪ *Inmobiliaria* ▪

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



**Un buen agente
marca la diferencia**

www.inmoan.com



AESCON...

Asociacionismo y Unión

Tomás Sánchez

Empresario del Sector y Presidente de AESCON desde mayo de 1993 a mayo de 1999

► Vaya por delante mi agradecimiento a la Directiva de AESCON, al invitarme como Expresidente a expresar mi opinión sobre el Asociacionismo, y lo que fue y es el momento actual de la Construcción. Me limitaré a exponer mis puntos de vista.

Lo haré de forma resumida y lo más concreta que pueda pues yo soy Constructor, no escritor.

AESCON, al igual que otras Asociaciones gremiales ó sectoriales nació de AES (hoy CONFAES) "Asociación de Empresarios Salmantinos". AES la fundamos una serie de empresarios de la Construcción, comercio, metal, industria y otras actividades.

Nos llevó muchas reuniones a los representantes de cada Sector Empresarial pero con la ilusión y la aportación que todos y cada uno de los que iniciamos aquella andadura conseguimos crear AES, en principio un baúl de sastre, pero fue la forma de que el Empresariado de Salamanca estuviera representado, pues los Sindicatos ya lo estaban.

No se me olvidará que Juan Brufau, uno de los empresarios habituales a las reuniones solía decir que con el tiempo tendríamos que llegar a ser una Federación ó Confederación gremial ó Sectorial y así nació CONFAES.

AESCON que la creamos y pusimos en marcha una serie de constructores, no hay porque nombrar a ninguno, pues creo que la fuerza y el peso que pueda tener nuestra Asociación se debe precisamente a la "UNIÓN". Unión que dio lugar a estar asociadas más de DOSCIENTAS Empresas de toda la provincia. Evidentemente no todas las que había pero probablemente sí las mas representativas, es decir, las Empresas y Empresarios que tenían muy claro el concepto del "Asociacionismo" (la unión hace la fuerza), otros Empresarios no lo entendieron así y no estuvieron en AESCON, pero si se aprovecharon de los logros, acuerdos, convenios ect., que AESCON ha llevado a efecto con las distintas Administraciones, Organismos, Entidades, Sindicatos ect.

El Empresario de la Construcción (como Constructor-Promotor ó Contratista), sufrió el intrusismo de los advenedizos que crearon muy mala imagen ante la opinión pública de un Sector antes dirigido por auténticos Empresarios y Profesionales.

Estos (los intrusos) fueron los que de alguna forma dispararon el mercado de la Vivienda (no hay nada mas atrevido que la ignorancia) pues pusieron el precio del suelo por las nubes, no conformes con ser Promotores (muy lícito, pues cada uno puede invertir su dinero en lo que quiera) en vez de dar las obras a construir a Empresarios de la Construcción, sacaban una Licencia y ya eran constructores (así empezó a degradarse la imagen del verdadero Empresario de la Construcción).

El momento actual y el día a día en el que nos encontramos, que en definitiva es el "Corto plazo", no tiene visos de ser esperanzador, pues si en la Promoción de Viviendas se supone que antes de empezar nuevas Promociones (en volumen considerable) tendrán que tener salida las construidas por vender y, la realidad a día de hoy (pero ya llevamos así casi dos años) es que el Promotor no vende, con el inconveniente añadido por las Entidades Financieras (Bancos y Cajas) pues éstas se han convertido en el mayor competidor de la iniciativa privada, cerrándole al Promotor-Constructor las líneas de renovación y financiación y al posible comprador haciéndole casi inviable la constitución de una hipoteca ¿cual es la salida?. Y en la contrata en general y en la contrata pública en particular, el panorama de las empresas es muy desalentador, pues el hoy y el mañana sabiendo que las Administraciones Públicas (lo han dicho oficialmente) no tienen recursos económicos, las Empresas Constructoras ¿ hasta cuando podrán estar financiando las obras ?.

Finalizaré diciendo que el momento en que nos encontramos, el Asociacionismo y la Unión en AESCON son fundamentales, pues sí juntos no conseguimos mucho, individualmente conseguiremos menos.

Servicios y Repuestos
José Miguel
 Alquiler y Venta para la
 Construcción y Obra Pública
 Tlfno: 923 288 788



Exposición:
 C/ Valencia, 10 Salamanca
 923284004 ||| 626123429

Almacén:
 C/ Ronda Marte, 40
 P.Ind. Los Villares
 Villares de la Reina
 923204486

Parquets

Tarimas

Puertas

Revestimientos

Armarios empotrados



www.parquetramos.com || parquetramos@yahoo.es



La Inspección Técnica de construcciones, Garantía de Seguridad para los ciudadanos

Salvador cruz

Concejal de Fomento, Vivienda y Patrimonio del Ayuntamiento de Salamanca

► En cumplimiento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento que la desarrolla, el Ayuntamiento de Salamanca está elaborando una Ordenanza Municipal que será la encargada de regular las Inspecciones Técnicas de Construcciones (ITC).

Se trata de una normativa que nos permitirá determinar el estado de conservación de los edificios y garantizar la seguridad de los ciudadanos que los habitan.

Desde la Concejalía de Fomento del Ayuntamiento de Salamanca pondremos en marcha una campaña para informar a los salmantinos sobre el contenido de esta Ordenanza y sobre las ventajas de realizar esta Inspección.

Esta medida nos permitirá detectar a tiempo posibles deficiencias en los edificios como consecuencia del paso del tiempo, adoptar las medidas necesarias para evitar su deterioro y reducir los riesgos para los ciudadanos.

En estos momentos tienen obligación de realizar la ITC todos los edificios que hayan cumplido 40 años desde su construcción independientemente del uso al que estén destinados. La realizarán técnicos competentes que serán los encargados de acreditar mediante un certificado el resultado de la inspección.

En el caso de que sea favorable, esa acreditación garantizará la seguridad, estabilidad estructural y salubridad de un edificio. Por lo tanto, mantiene o aumenta su valor en el mercado ya que constituye una garantía para posibles vendedores, compradores o arrendatarios del buen estado del inmueble. Y, lo más importante, aporta tranquilidad a sus ocupantes al descartarse daños materiales o riesgos físicos para las personas.

En caso de que el informe del técnico competente determine que el edificio no cumple las condiciones mínimas de seguridad o salubridad exigibles, los propietarios tendrán la obligación de realizar las obras necesarias para su cumplimiento.

El Ayuntamiento habilitará un Registro Municipal de Inspección Técnica de Construcciones, cuyos datos serán públicos, en el que se incluirán una relación de todos los edificios, años de construcción, el momento en el que ha realizado la inspección, resultado de la misma, etc.

Esta inspección está pensada como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación de un edificio y, por lo tanto, se trata de una medida obligatoria. El incumplimiento de esta obligación conllevará que sea el propio Ayuntamiento quien la realice, repercutiendo el coste en los propietarios del inmueble.

En definitiva, la Inspección Técnica de Construcciones que se pondrá en marcha el próximo año mejorará la calidad de vida de los ciudadanos que residimos en Salamanca. Al igual que cada vez que nos corresponde realizamos la ITV de nuestro vehículo para garantizar nuestra seguridad y la de nuestra familia, debemos concienciarnos de que es necesario realizar la ITC del edificio en el que vivimos para conseguir esa misma garantía.

Y PARA LOGRARLO NECESITAMOS EL COMPROMISO DE TODOS.



Carlos García Sierra

Vicepresidente 1º y diputado delegado de fomento
Diputación Provincial de Salamanca

► En el momento de escribir estas líneas la Diputación Provincial de Salamanca está finalizando la contratación de las obras pertenecientes a los Planes Provinciales del actual ejercicio y además se ha ejecutado el convenio de redes que firmamos con la Junta de Castilla y León. Son actuaciones que contribuyen, sin duda alguna, a revitalizar el contexto de las empresas de construcción, principalmente y como es lógico, las salmantinas.

En total, tenemos un presupuesto para estos conceptos a los que me he referido superior a los 18 millones de Euros. Del mismo modo, la Diputación también lleva a cabo otra serie de inversiones en materia de infraestructuras incluidas en Planes específicos como pueden ser el Plan de Dinamización de Arribes del Duero que contempla la construcción de un Centro de Recepción de Visitantes en el muelle de Vega Terrón, cuyas obras están en ejecución en estos momentos o la Casa del

Conde en Lumbrales. Este programa cuenta con 2.300.000 € de presupuesto.

Pero si estas son, a grandes rasgos, las principales cuantías en lo que a inversiones de la Diputación Provincial de Salamanca se refiere para este año 2010, no es menos cierto, y vosotros como Asociación lo sabéis, que la previsión para el próximo año viene marcada por la crisis económica que sufre España y la incertidumbre que tenemos todas las Entidades Locales para elaborar los presupuestos del año 2011.

Quisiera aprovechar esta oportunidad que me brindáis para hacer unas reflexiones:

- La crisis económica ha supuesto ya en los presupuestos de este año tener que recortar inversiones, entre ellas las carreteras con una tercera parte menos de presupuesto. No es menos cierto que hemos hecho mayor esfuerzo en la reducción del gasto corriente pero al final todas las partidas se ven afectadas.

- Las dudas a la hora de preparar los próximos presupuestos obedece en exclusiva a las medidas que ha tomado el gobierno de España para reducir el déficit de las cuentas públicas. Ha cargado sobre los hombros de las entidades locales, que somos las instituciones que menos aportamos a ese déficit, la mayor parte del peso de esas medidas correctoras.

La prohibición de acudir a préstamos el año que viene va a suponer una dramática reducción de la capacidad económica de las entidades locales y, por lo tanto, una menor capacidad de inversión en obras públicas.

Esta situación, nada halagüeña, ha empeorado tras la liquidación de los presupuestos generales del estado del año 2009 que arroja un saldo negativo de casi 21 millones de euros que tendrá que devolver la Diputación de Salamanca a las arcas del Estado. A Esta liquidación hay que sumar la del año 2008

que nos obligará a devolver en los próximos 5 años casi 7 millones de euros al Estado por la mala política económica y presupuestaria del Gobierno de España.

Además la partida contemplada en los Presupuestos Generales del Estado para la Cooperación Económica Local (Plan Provincial de Cooperación) ha disminuido en un 11% respecto al pasado año (lo que suma un 30 % de caída desde el 2009).

No obstante, la Diputación Provincial de Salamanca continuará realizando esfuerzos y pondrá todos los medios a su disposición para intentar amortiguar el impacto que sobre la economía provincial,

y más en concreto sobre las empresas del sector de la construcción, pueda tener la crisis económica por la que atravesamos y las malas decisiones del gobierno de España.

En este sentido, nuestra prioridad en cuanto a inversiones se refiere será asegurar la financiación de los planes provinciales del próximo año que suponen una mejora de nuestros municipios y una oportunidad de trabajo para las empresas de la construcción de la provincia de Salamanca.

Estamos trabajando también para mejorar aspectos de la ordenanza de obras y de los pliegos de contratación

que nos ayuden a ser más ágiles y eficaces y que ofrezcan una seguridad jurídica y económica a los contratistas. En este sentido hemos mantenido diversas reuniones con la directiva de AESCON para escuchar las aportaciones que vuestra asociación nos transmite en relación con esos temas.



Diputación
de Salamanca



Teléfono y Fax: 923 21 22 86
C/ Saavedra y Fajardo Nº46-52
(Inicio Carretera de Béjar)
37008 - Salamanca
E-mail: fongasperez@terra.es

FONGAS PÉREZ ESCRIBANO S.L., con más de 30 años de experiencia en el sector, ES una de las empresas punteras de Salamanca y cuenta con profesionales cualificados tanto para el estudio como para la ejecución de sus trabajos.

Somos una empresa instaladora y mantenedora, autorizada por industria, para realizar instalaciones de calefacción, fontanería, gas, climatización, P.C.I., energía solar térmica, estudios y proyectos tanto en obra nueva como vivienda existente.

Estamos especializados en la instalación/renovación de sala de calderas, con cualquier tipo de combustible, utilizando primeras marcas y ofreciendo la telegestión de la misma. Nos encargamos de todos los trámites desde el estudio inicial hasta la entrega de la obra llave en mano, incluso la tramitación de subvenciones. En cada sala de calderas realizamos un estudio económico-energético indicando al cliente el ahorro que supondría el cambio de su sala de calderas y el periodo de amortización de la misma.

Tenemos la confianza de un grupo tan importante como es GAS NATURAL FENOSA, ya que colaboramos comercialmente con ellos y gestionamos el Centro del Gas situado en la Avda. Comeneros Nº83 de Salamanca. Contamos con un servicio técnico multimarca de reparación y mantenimiento de calderas murales ofreciendo cobertura 24 h.

Como prueba de la calidad de nuestros trabajos poseemos las certificaciones ISO 9001 (Calidad), ISO 14001 (Medioambiente) e ISO 18001 (Prevención).

Agente colaborador:

gasNatural
fenosa



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 email: acaseguros@telefonica.net

GIB & JYP

C/ Vertical, 7, nº 3; Polígono el Montalvo III; Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)

TELÉFONO **923 19 75 22**

email: gibjyp@telefonica.net



- Yesos y Escayolas
- Morteros
- Colas
- Placas escayola
- Placas de Yeso laminado

LAS MEJORES MARCAS DEL MERCADO A LOS MEJORES PRECIOS





Prácticas bancarias sospechosas ante los tribunales: El SWAP

mauricio sánchez lorenzo

Abogado y Asesor Jurídico de AESCON

▶ En el momento de crisis que padecemos y sufrimos todos los españoles de manera estoica, se empiezan a descubrir y destapar aquellas actuaciones financieras en las que resulta difícil apreciar la línea divisoria entre el fraude y la confianza del cliente. Una de estas actuaciones que más impacto y peores consecuencias económicas esta teniendo entre los usuarios de la banca son los llamados contratos de permuta financiera, que en la jerga bancaria son conocidos como "SWAP".

El swap es el instrumentos financiero que mayor crecimiento experimenta en los últimos tiempos debido a la continua innovación que los mercados financieros internaciones realizan con la puesta en circulación de productos que en cierta medida podíamos catalogar de autentica ingeniería financiera.

Pero ¿que es realmente un "swap"? Es un contrato o acuerdo por el cual las partes asumen obligaciones reciprocas de pago de cantidades de dinero indeterminadas pero determinables en función de ciertos criterios establecidos en el momento de formalización del contrato. Se trata de un producto financiero derivado lo que implica que su rendimiento dependa de la evolución de otro activo predominantemente el euríbor.

La mecánica general de funcionamiento de estos productos es que el cliente que contrata un crédito tipo de interés variable comprueba que su

cuota mensual sube con el aumento del euríbor. Ante esta situación en la mayoría de los casos el propio banco es quien le ofrece un contrato "swap" para cubrir esa subida de tipos de interés y que esta referenciado al euríbor; de manera que el cliente cobra si el euríbor esta por encima de niveles pactados con la entidad, y el cliente paga si el euríbor esta por debajo del nivel pactado con la entidad.

La mayoría de los contratantes de este tipo de productos son empresas que se han visto abocadas a aceptar este tipo de productos a fin de asegurarse otras operaciones financieras solicitadas al propio banco como por ejemplo un póliza de crédito. La situación económica del país ha conducido a nuestras empresas a la necesidad de buscar y necesitar desesperadamente de las entidades financieras por lo que no era raro que junto con la solicitud del producto que realmente necesitaba la empresa, por parte del banco se ofreciera este producto de difícil comprensión y de altísimo riesgo. Pero de forma sorprendente también han aparecido particulares que atraídos por la confianza del banco y buenas artes "vendedoras" ofrecían a los clientes que mas afectados se veían con sus continuos aumentos de hipoteca un swaps para convertir el tipo variable en tipo fijo. El problema radica en que este tipo de productos se han vendido como un seguro de los tipos de interés cuando ni mucho menos se puede considerar así.

Situaciones judiciales que decretan la nulidad de los contratos

En los últimos tiempos se está produciendo una masiva reclamación judicial de estos productos al comprobar el cliente los altos pagos que tiene realizar como consecuencia de la contratación en su día del swaps. Es precisamente cuando llega la hora de pagar y previa consulta a un especialista externo al banco, cuando el cliente se da cuenta y es informado que lo que en su día firmo es un producto de altísimo riesgo y que requiere no pocos conocimientos financieros.

Esta situación va conduciendo irremediablemente al cliente a proceder a la reclamación judicial al haberse creado un alarma que se va encendiendo según se va comprobando que el producto que en su día le ofrecieron como excepcional es una autentica trampa que les producirá importantes e irreparables perjuicios.

Por parte de los juzgados se viene declarando nulos estos contratos, previo estudio minucioso de las características del producto y de la forma en que el mismo se contrato. De esta manera los jueces vienen reciente y reiteradamente declarando nulo a estos contratos o acuerdos siempre que se hayan producido una serie de incidencias en el momento de la contratación o defectos en el mismo contrato; lo que conlleva a que se obligue a las entidades financieras a devolver el dinero. Todas las circunstancias tenidas en cuenta por los jueces de nuestro país para proceder a la anulación del vinculo contractual con la entidad financiera giran en torno a la falta de información o defectuosa información suministrada por el banco.

La información que debe de suministrar el banco debe de realizarse desde un principio en términos claros y comprensibles, de manera que de esta forma podremos hablar de una información veraz. Dentro de esta obligación destacar el informar al cliente de forma precisa de los riesgos que pueda entrañar la operación, para lo cual

habrá que explicarle con todo detalle el contrato y sus consecuencias, sin ocultación de datos y sobre todo atendiendo a las necesidades del cliente sin hacer dudar o creer que realmente lo que esta contratando es otro producto como por ejemplo un seguro.

Por tanto la situación del riesgo asumido debe de ser recogido convenientemente en el documento para que la información sea eficaz y completa. Pero en la realidad y practica contractual bancaria nos encontramos con la existencia de una gran desproporción entre lo que arriesga el cliente y lo que arriesga el banco; de manera que se produce un importante desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes; hecho que es cada vez mas relevante por nuestro jueces a la hora de decretar la nulidad.

No es una situación extraña que ante la complejidad de este tipo de productos, el propio personal de las entidades bancarias reconozcan ante el juez su desconocimiento respecto al correcto funcionamiento del producto; lo que implica que difícilmente puede transmitir en el momento de la contratación todas y cada una de las situaciones complejas que le pueden acontecer al cliente. En este sentido la forma en que se suelen comercializar un swap coincide en la mayoría de las entidades bancarias: en unos casos el banco envía a un comercial al cliente que cuenta con prestamos o productos contratados y le ofrece el producto que como hemos expuesto es de autentica ingeniería financiera. En otros casos es el cliente quien acude al banco por necesidad y se ve en la incertidumbre de tener que acceder a este producto para poder disponer del producto que realmente necesita o solicita.

Como consecuencia de la obligatoriedad del banco de ofrecer toda la información del producto al cliente, nos encontramos con una de las situaciones que más se producen y que

determinar al juez para proceder a la anulación del swap: me refiero a la ocultación al cliente de los costes de cancelación del producto.

Si tuviéramos que reflexionar sobre el producto y los problemas que el mismo acarrea muchos podrían llegar a la conclusión que la mejor manera de eliminar el problema es procede a su cancelación. Sin embargo aquí es donde se da uno de los principales y más usuales problemas y es que el cliente se encuentra con la sorpresa que en la mayoría de los casos un contrato swap se alarga en el tiempo por lo que cuando quieren cancelar el producto por considerarlo abusivo e insoportable económicamente resulta que su coste es elevadísimo. La explicación de la situación creada radica en el hecho de que en la mayoría de los casos no se ha explicado ni informado sobre este extremo. A mayor abundamiento tampoco se especifica en los contratos o acuerdos el coste de cancelación lo que ha conducido a no pocas sentencias judiciales para condenar a la entidad bancaria. En este sentido es de resaltarse una de las mas recientes sentencias dictadas por los Juzgados de Las Palmas que determina la nulidad el contrato por el hecho de que en el mismo no figuraba la formula con la que se calcula la cancelación, concluyendo el juzgador que la cláusula de cancelación es esencial del contrato.

No es extraño encontramos con contratos en los que se le ofrece al cliente la oportunidad de cancelar el producto cuando lo estime conveniente, pero especificando que será el banco quien ponga un precio adecuado al mercado. Y hay radica el problema ¿Qué mercado? ¿A que precio? Ante tanta discrecionalidad que disponen los bancos para fijar la cancelación es indudable y perfectamente perceptiva la situación de posición dominante del banco lo que aboca irremediamente a las situaciones abusivas y desorbitadas con las que cada día nos encontramos lo profesionales del derecho y que conducen irremediamente al cliente a la necesidad de buscar el auxilio judicial que de alguna manera ponga rigor y orden.

Esa falta de información o información deficiente que ofrecen las entidades financieras puede acarrear a una declaración judicial de nulidad del contrato que se fundamentara en la inexistencia de consentimiento por error en el objeto.

El artículo 1261 del código civil configura el consentimiento como uno de los elementos esenciales del contrato. Al ser un elemento esencial del contrato será por tanto una condición fundamental para que el contrato nazca a la vida jurídica y sea generador de derechos y obligaciones. El mismo cuerpo legal en su artículo 1265 establece que será nulo el consentimiento prestado por error, violencia e intimidación. Pues bien, será el error lo que sirva de base a numerosa Audiencias Provinciales de nuestro país para considerar la nulidad el contrato de permuta financiera.

Pero no todos los casos son idénticos, por lo que no podemos fiarnos de situaciones de éxito judicial que otras particulares o empresas hayan obtenido. Frente a las sentencias que ya se van produciendo en todo el territorio nacional que determinan la nulidad de los contratos y en consecuencia la devolución de las cantidades abonadas, nos encontramos con situaciones judiciales favorables a la entidad bancaria. Hemos de manifestar que en muchos casos los contratos están aceptados y firmados por el cliente, y que a este también se le exige una diligencia por su parte, de la misma manera que el cliente poca queja a mostrado cuando ha recibido beneficios.

Por lo expuesto es necesario antes de acudir al ejercicio de las acciones judiciales confiar en un experto que de alguna manera estudie y analice específicamente la situación y circunstancias en que la contratación del producto se ha realizado. Solo así podemos evitar sustos ante los tribunales de justicia que de alguna manera implicaría más pérdida y perjuicios.

La situación ideal sería que el propio Banco de España controlara de forma mas minuciosa y contundente estas practicas de muy dudosa legalidad para evitar las situaciones tan dramáticas en la que numerosos particulares y empresas se encuentran al verse atrapados en un producto cuyas únicas salida es la de proceder al abono de las cantidades desorbitadas que el propio producto genera o acudir a la vía judicial, teniendo en cuenta que dicha vía supone gastos y tiempo.

mauricio sánchez lorenzo

Abogado y Asesor Jurídico de AESCON



La vivienda protegida ¿La solución?

Gonzalo Martínez Bueno

Arquitecto
Jefe de Sección de Rehabilitación y
Financiación del Servicio Territorial de
Fomento de la Junta de Castilla y León

► La situación actual del sector de la construcción en relación con el parque residencial en la Comunidad de Castilla y León, al igual que en el resto del país, está atravesando un periodo de dificultades ante la caída del sector financiero y como consecuencia, la inestabilidad laboral y económica de la demanda.

La oferta sobredimensionada después de unos años de bonanza, se ha bloqueado al no dar salida al mismo ritmo a los pasivos por falta de financiación de la demanda.

Durante los últimos años se ha producido un descenso progresivo del mercado de vivienda protegida, motivado por una oferta del mercado libre, exenta de condicionantes y limitaciones y favorecida por un mercado financiero que ha entendido la vivienda más como un activo financiero que como un bien de primera necesidad, cuyo uso y disfrute está constituido como un derecho constitucional. La política de suelo también ha favorecido el crecimiento de la oferta, al entender que este sector era una fuente de financiación de las administraciones locales.

Para paliar esta situación desde la Administración, tanto Estatal como Autonómica, se trata de reactivar el sector, incentivando tanto a promotores como a usuarios, con políticas que quedan plasmadas en el Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre y con el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-

2009, cuya prórroga se prevé de forma inmediata.

Esta legislación y su desarrollo consecuente, ha dado lugar a una gran variedad de opciones tanto en topologías de las viviendas en función de uso, procedencia, tamaño, destino, como en variantes de destinatarios diferenciados por edad, situación familiar, social o económica, que en principio se puede percibir como que todas las situaciones deberán estar cubiertas y amparadas.

Todo este planteamiento está apoyado en la colaboración imprescindible y necesaria del sector financiero mediante los convenios y adhesiones a los Planes de las Entidades Financieras. Esto condiciona los resultados y la eficacia de las medidas adoptadas.

La dificultad de aplicación de los Planes tanto estatales como autonómicos de potenciación del mercado inmobiliario radica en que tanto uno como otro, no ponen su énfasis en una filosofía de cambio del modelo, sino en mantener el existente que se ha quedado obsoleto, con ayudas múltiples y variadas a los usuarios en cualquiera de sus opciones, pero en gran manera olvidando al promotor, que en realidad es el motor de la actividad.

El principio constitucional del derecho a una vivienda digna debe mantenerse, pero introduciendo el matiz de la sostenibilidad del mercado y la movilidad de la

demanda que se adecue a la realidad de una sociedad cambiante.

De alguna forma la oferta debe ajustarse no solo a lo que la normativa le impone sino a lo que la sociedad demanda, teniendo en cuenta todos los factores y entre ellos el financiero que en este caso es casi el más importante y el que más inseguridad ofrece.

Es necesario que tanto la demanda como la oferta, entiendan que España es el país de la Europa de primera velocidad, que mantiene un parque residencial en régimen de propiedad con un porcentaje muy superior al de arrendamiento. La realidad social impone un modelo diferente que permita la movilidad laboral sin la carga adicional que supone la atadura a las cargas hipotecarias y las que imponen la protección pública de la vivienda.

Dentro de los Planes de vivienda que plantea la Administración, solo se ofrecen apoyos a tener en cuenta por los promotores, en las actuaciones destinadas al arrendamiento en todas las versiones posibles, y las que están destinadas a la rehabilitación del parque residencial, aunque estas últimas se condicionan en exceso a la eficiencia energética y la accesibilidad.

Por sí misma la protección pública no es suficiente sino se modifican y actualizan otras políticas incidentes en el sector.

Es necesaria una modificación de mayor calado de la legislación de Arrendamientos y de la política financiera en el mercado inmobiliario.

Como la competencia en materia de vivienda es de las Comunidades Autónomas, deberían ser estas únicamente las que plantearan los Planes de vivienda, unificando y simplificando actuaciones, de forma que el Estado, en su carácter unificador fijara el Módulo Básico Nacional como regulador de los parámetros económicos con carácter general, y actuando en otros ámbitos convergentes como son los fiscales y financieros tanto para empresas como particulares, y cubriendo las necesidades de sectores desfavorecidos que no tengan capacidad de endeudamiento, de forma que no se convierta la Administración en un promotor mas que vende viviendas en clara competencia desleal con los profesionales del sector.

La existencia de la vivienda protegida arranca en sus diversas denominaciones con el Real Decreto-ley 31/1978 de 31 de octubre, derogando la anterior legislación, y desarrollado con el Real-Decreto 3148/1978 de 10 de diciembre.

Esta legislación mantiene su vigencia, 32 años después con ligerísimas modificaciones en cuanto diseño y procedimiento, y actualizada en cuanto a calidad por la aplicación con carácter general del Código Técnico de la Edificación y la L.O.E.

Esta legislación simplificó en su momento el Reglamento que contenía el Real-Decreto 2960/1976 por el que se aprobaba el Texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

La sociedad ha cambiado sustancialmente en su estructura y se hace necesario revisar aquella legislación que tenía un sentido para potenciar una actividad que

fue y debía ser motor del desarrollo económico del país, y que con una legislación de alquileres inoperante y que no incentivaba ese mercado puso el énfasis en la compra de vivienda, y la posesión como meta del ciudadano. Esto da lugar a una filosofía, que si bien entonces fue eficaz, generando un potente mercado con mano de obra no especializada en gran medida proveniente del medio rural, en estos momentos no es la mas adecuada, porque ahora se necesita mano de obra especializada, ya afincada en el medio urbano, con empresas especializadas, que se comporten en el mercado como productoras de un bien de primera necesidad, no especulativo, y que ofrezcan aquello que la sociedad demanda.

La vivienda de protección pública no es la solución de la crisis, pero si puede contribuir a que de alguna forma se empiece redescubrir una nueva forma de ver el mercado inmobiliario.

ARIDOS RUVI, S.L.



C/ María Auxiliadora, 21 37004 SALAMANCA

Tfno. 923 214 683 Fax: 923 217 458

www.aridosruvi.com
info@aridosruvi.com





¿Quién tendría que haber ido a la huelga en septiembre?

Ricardo Andrés Marcos

Asesor Jurídico de CONFAES

► La crisis financiera y económica de origen internacional que se ha desarrollado desde principios de 2008 ha quebrado la larga senda de crecimiento económico y del empleo que vivió la economía española desde mediados de los noventa y ha tenido como consecuencia más grave una intensa destrucción de empleo y el consecuente aumento del desempleo.

Las cifras a este respecto son esclarecedoras. En los últimos dos años se han perdido en nuestro país más de dos millones de puestos de trabajo y el desempleo ha crecido en casi dos millones y medio de personas, lo que ha duplicado la tasa de paro hasta acercarse al 20%. Un desempleo de esa magnitud constituye el primer problema para los ciudadanos y sus familias y supone un lastre inasumible a medio plazo para el desarrollo económico y para la vertebración social de nuestro país.

Con estas demoledoras afirmaciones hace su presentación en público - *Boletín Oficial del Estado de 18 de septiembre de 2010- la Ley 35/2010, de 17 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo, por enésima vez bautizada como reforma laboral, que en este caso intencionadamente escribo en minúsculas.*

Pero la realidad supera la ficción. Las cifras que registra el sector de la construcción en nuestra provincia son estremecedoras. Merecería otro preámbulo aún más desolador. Un solo dato ilustra la gravedad de la situación: el número de afiliados en alta en la actividad de construcción en Salamanca en el mes de septiembre de 2007 ascendía a 14.064 trabajadores; dos años y medio después, en marzo de 2010 se había reducido a 7.880 trabajadores, lo que represente un descenso del 45 %. No hay consuelo.

Del conjunto de medidas incluidas en esta norma, las que se dirigen a reducir la dualidad de nuestro mercado laboral han sido las más discutidas, las más analizadas y las más polémicas. Según la Exposición de Motivos, se trata de impulsar la creación de empleo estable y de calidad, restringiendo el uso injustificado de la contratación temporal y favoreciendo una utilización más extensa de la contratación indefinida. El tiempo dará o quitará razones.

Aunque no con la profundidad requerida, analizaremos este conjunto de medidas, centrándonos especialmente, por su importancia en el Sector de la Construcción, en las dirigidas a restringir el uso injustificado de las modalidades temporales de contratación.

En esta materia el objetivo de la reforma es claro: dar un nuevo giro de tuerca a la ya de por sí difícil contratación temporal.

Parece olvidar el legislador que cuando restringe el uso injustificado de la contratación temporal está restringiendo y penalizando también el uso justificado de ésta. En nuestro sector el recurso a la contratación temporal causal es además de habitual, necesario. Tenemos que recordar en este momento, que las últimas modificaciones legislativas han venido a poner coto a la utilización de los contratos por obra en todos los sectores, también en el de la construcción.

No podemos olvidar la incidencia que tiene la Ley 32/2006, de 18 de octubre, Reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción en esta materia, al establecer que las empresas cuya actividad consista en ser contratadas o subcontratadas habitualmente para la realización de trabajos en obras del sector de la construcción deberán contar con un número de trabajadores contratados con carácter indefinido no inferior al 10 % durante los dieciocho primeros meses de vigencia de esta Ley, ni al 20 % durante los meses del decimoveno al trigésimo sexto, ni al 30 % a partir del mes trigésimo séptimo, inclusive.

Por otra parte, la Ley 43/2006, de 29 de diciembre, para la mejora del crecimiento y del empleo, modificó la redacción del artículo 15.5 Estatuto de los Trabajadores incorporando una letal novedad para las relaciones laborales temporales, con especial relevancia en el sector de la construcción, al otorgar la condición de trabajadores fijos a quienes en un periodo de treinta meses hubieran estado contratados durante un plazo superior a veinticuatro meses, con o sin solución de continuidad, para el mismo puesto de trabajo con la misma empresa, mediante dos o más contratos temporales. La difícil situación que se creaba en nuestro sector, se pudo atemperar mediante la definición realizada en el artículo 18 del IV Convenio Colectivo General del Sector de la Construcción del concepto de puesto de trabajo, literalmente vinculado a las tareas o funciones que desempeñe el trabajador, la categoría profesional que le corresponda dentro de la clasificación vigente y por el centro de trabajo donde se desempeñe la actividad, de manera que cualquier modificación en alguno de los factores anteriores constituye un cambio de puesto de trabajo.

Esta modificación del convenio, que dejaba sin efecto práctico en nuestro sector la transformación en indefinidos de la casi totalidad de nuestros contratos, se pagó muy cara, incrementos económicos excesivos, aumento de la indemnización por finalización de contratos temporales, prohibición del prorrateo de pagas..., pero aun así podía haber valido la pena.

Pues bien, la reforma se carga sin piedad este arreglo al

considerar, y esta es una de sus grandes novedades, que los trabajadores que en un periodo de treinta meses hubieran estado contratados durante un plazo superior a veinticuatro meses, con o sin solución de continuidad, para el mismo o diferente puesto de trabajo con la misma empresa o grupo de empresas, mediante dos o más contratos temporales, sea directamente o a través de su puesta a disposición por empresas de trabajo temporal, con las mismas o diferentes modalidades contractuales de duración determinada, adquirirán la condición de trabajadores fijos.

Si el trámite parlamentario no lo remedia, nos encontraremos ante el principio del fin de la contratación temporal en nuestro sector, puesto que a este radical cambio hay que añadirle la limitación temporal de los contratos de obra establecida en la nueva redacción del artículo 15.1.a) del Estatuto de los Trabajadores, redacción que determina que los contratos temporales por obra no podrán tener una duración superior a tres años ampliable hasta doce meses más por convenio colectivo de ámbito sectorial estatal o, en su defecto, por convenio colectivo sectorial de ámbito inferior. Transcurridos estos plazos, los trabajadores adquirirán la condición de trabajadores fijos de la empresa.

Por desgracia, la última gran novedad en materia de temporalidad no afecta a este importante sector. El aumento gradual de la indemnización por finalización de contrato, de las actuales ocho días por año a los doce días por año, se queda muy lejos de los 25,55 días por año fijados en nuestro convenio por imperativo del nacional,

que en su artículo 20 establece una indemnización por cese del 7 por 100 calculada sobre los conceptos salariales de las tablas del Convenio aplicable devengados durante la vigencia del contrato.

De lo expuesto parece deducirse que a corto plazo el sector se va a ver avocado a la contratación indefinida como primera opción, y quizás sea ésta, desde una perspectiva de costes, la mejor solución. Pensemos que con la *reformita*, la extinción por causas objetivas además de suavizarse en su redacción, por exigencia de nuestra jurisprudencia y no por deseos del legislador, también abarata su coste final al reducirse el preaviso de treinta días a quince, no por casualidad el mismo plazo de preaviso que en la contratación temporal. Esto unido a que, independientemente del número de trabajadores de la empresa, el FOGASA se hace cargo de ocho días de los veinte que por año se ha de indemnizar al trabajador por esta causa, nos lleva a concluir que la amortización de un puesto de trabajo cuando se produzcan cambios, entre otros, en la demanda de los productos o servicios que la empresa pretende colocar en el mercado, es con diferencia la opción menos cara en nuestro sector.

Del inexistente abaratamiento del despido detonador de movilizaciones ni hablamos, salvo que alguien consiga explicármelo.

En este contexto, no me resisto a preguntar ¿Quién tendría que haber ido a la huelga en septiembre?

Qué es, para qué sirve y cómo se obtiene la clasificación de contratista



Pedro Luis Molina Martínez

Director de la Oficina Auxiliar del Contratista

▶ ¿QUÉ ES LA CLASIFICACIÓN DE CONTRATISTAS?

La Ley de Contratos del Sector Público establece en su artículo 54 la obligatoriedad de la previa Clasificación para poder optar a la contratación de cualquier obra de presupuesto superior a los 350.000 €, en el ámbito de cualquier Administración Pública (Local, Autonómica o Nacional) u otros entes o empresas de los que se ha dado en llamar el Sector Público (concepto más amplio que el de Administración). Para los contratos de servicios, este límite será a partir de los 120.000 €.

La Clasificación viene a ser un "atajo" en la expresión de la solvencia financiera y técnica de las Empresas, que se realiza previamente por un Organismo experto y que evita que estos criterios deban ser revisados por los diferentes Órganos de Contratación en cada licitación que convoquen, precavando también tratamientos dispares como consecuencia de diferencias de criterio.

Se trata, pues de un requisito de carácter administrativo (capacidad para contratar) y no técnico, y, por lo tanto, **no puede suplirse** por cualquier otra forma de acreditación de dicha solvencia, **cuando legalmente sea exigible estar clasificado**.

¿Quién la concede?

La Clasificación es otorgada por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, Organismo dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, encuadrado en la Dirección General de Patrimonio, mediante acuerdos de una Comisión de Clasificación, en la que tienen representación los principales Ministerios inversores (Fomento, Educación, etc.), así como representantes de las Asociaciones Profesionales del Sector.

No obstante, la Ley permite que las diversas Comunidades establezcan sus propias Juntas Consultivas y Comisiones de Clasificación, aplicando los mismos criterios que la dependiente de la Administración Central. Por el momento, han instaurado sus propias Clasificaciones las Comunidades de Canarias, Baleares, Cataluña, País Vasco, Valencia y Murcia.

La Clasificación concedida por éstas ya no podrá hacerse extensiva en ningún caso a las demás Administraciones al haber desaparecido de la Ley el procedimiento de extensión de efectos.

Criterios básicos obtención

El artículo 56 de la L.C.S.P. establece que las Empresas serán clasificadas en función de su solvencia, siguiendo los criterios establecidos en los artículos 64 a 67 de la propia Ley.

El Reglamento de la anterior Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre), que entró en vigor en Abril de 2002 y que por ahora continua vigente, desarrolla los preceptos legales, siguiendo básicamente las mismas pautas hasta ahora existentes, que provienen de la Orden de 28 de Marzo de 1968, modificada varias veces a lo largo de sus más de treinta años de existencia; no hay, pues, grandes novedades con respecto a la normativa vigente hasta ahora, aunque se elevan a rango reglamentario preceptos que hasta ahora, y en algunos casos, sólo tenían carácter interno de la Junta Consultiva.

A la Clasificación de Contratistas se refieren los artículos 25 a 53, y al Expediente de Clasificación de Obras, concretamente, los 25 a 35, y los 47, 48 y 49, que son comunes para Obras y Servicios.

En estos artículos se fijan los criterios para asignar las categorías dentro de cada subgrupo de tipo de obra (que previamente ha establecido); estos son los siguientes:

* Cifra base: la mayor suma anual de obra del subgrupo, ejecutada en el quinquenio (es decir, el mejor año de cada uno de los cinco que se han de incluir en el Expediente, en cada subgrupo; podrán o no coincidir el mismo año en dos o más subgrupos).

Sobre esta cifra base, se aplican unos factores multiplicadores, que forman el llamado "Índice de Empresa":

- Hasta un veinte por ciento, en cualquier caso.
- Hasta un cincuenta por ciento, en función de su personal técnico (por titulación y experiencia), en relación con el volumen medio de obra ejecutado en el quinquenio.
- Hasta un setenta por ciento, en función del valor de su parque de maquinaria, así como del promedio de sus alquileres, también en relación con el volumen medio de obra ejecutado en el quinquenio.
- Hasta un ochenta por ciento, en función de la relación entre la media aritmética de sus Fondos Propios en los últimos tres años y el volumen medio de obra ejecutado en el quinquenio.
- Hasta un cien por cien, en función de la antigüedad de la Empresa, o del volumen total realizado en los últimos cinco años.

Como puede verse, la primera cifra puede verse incrementada hasta en un trescientos veinte por ciento, aunque existen limitaciones que impiden obtener clasificaciones elevadas con importes de obra pequeños. Por lo general, un índice del 2,8 es el que permite una mayor ampliación de la cifra básica de obra realizada.

REQUISITOS PARA OBTENER LA CLASIFICACIÓN

Básicamente, son dos: Capacidad jurídica y medios idóneos y suficientes.

Para poder ser clasificado es preciso, en primer lugar, que la empresa tenga capacidad de obligarse jurídicamente. Por ello, según establece el artículo 43 L.C.S.P., podrán contratar con las Administraciones Públicas las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar.

En una persona física, el requisito es simple; basta con ser mayor de edad y no hallarse legalmente incapacitado.

En las Sociedades, el requisito de la personalidad jurídica queda cubierto en los casos y en las formas en que así lo establecen las Leyes: normalmente, con el pacto de constitución y la inscripción en el



ELECTRICIDAD

Mariano San Román Galache

Ctra. de Majugues, 1 37210 VITIGUDINO (SALAMANCA)

TLF: 923 50 07 48 - 923 50 10 81 FAX. 923 50 12 55

email: msr@msanroman.com

- **Instalaciones Eléctricas de Viviendas**
- **Instalaciones Eléctricas Industriales**
- **Alumbrado Público**
- **Montajes Eléctricos de Media Tensión**
- **Calefacción Eléctrica**
- **Bombas Sumergibles**

Registro Mercantil (o en el que proceda, si se trata de otras formas societarias no mercantiles). Sobre este particular, hay que llamar la atención sobre las Comunidades de Bienes, que, al no ser sociedades, sino una forma de propiedad en común, carecen de personalidad jurídica, y, por lo tanto, no pueden contratar con las Administraciones Públicas, ni, en consecuencia, obtener la Clasificación.

En las Sociedades, aún cabe distinguir un segundo requisito de capacidad, que es la actividad a la que, legítimamente, pueden dedicarse, recogida en los Estatutos de las mismas: su Objeto Social. Por lo tanto, sólo podrán ser clasificadas aquellas sociedades en las que el mismo tenga relación directa con la ejecución de obras, y sólo para aquellas actividades que queden cubiertas por él. A modo de ejemplo, se puede indicar que una Sociedad cuyo objeto Social sea la construcción de edificios no puede solicitar clasificación en construcción de carreteras. Afortunadamente, éste es un problema que no tiene una difícil solución, pues basta con modificar la redacción del correspondiente artículo de los Estatutos, dando la suficiente amplitud al Objeto Social, dentro de la concreción exigida por las leyes mercantiles.

Supuesta ya la capacidad de obrar plena por parte del aspirante a contratista, no debe éste incurrir en ninguno de los supuestos de prohibición o incapacidad para contratar con las Administraciones Públicas que se establecen en el artículo 49 de la L.C.S.P., que en su mayor parte derivan de procedimientos judiciales o administrativos en los que ha existido una vulneración grave de los principios de la buena fé o de incumplimiento de obligaciones sociales, o bien de situaciones personales de privilegio (funcionarios públicos o cargos electos) que implicarían la posibilidad de una manipulación de los procedimientos. Finalmente, se establece como causa de prohibición para contratar con las Administraciones (y por lo tanto, para clasificarse), el no hallarse al corriente de todas las obligaciones de carácter fiscal y de seguridad social legalmente establecidas.

Asimismo, debe hallarse legalmente habilitado para el ejercicio de la actividad en la que pretenda clasificarse, cuando las normas que regulen ésta requiera la previa inscripción en algún Registro o Declaración Responsable ante el mismo para el inicio de la actividad (véase normativa de Seguridad Industrial, fundamentalmente el Real Decreto 560/2010 de 7 de Mayo).

El otro requisito básico para poder optar a la clasificación es la disponibilidad de los **medios** precisos para ejercer la actividad: **Humanos, Materiales y Financieros.**

Los medios humanos son, lógicamente, el personal a disposición de la empresa para la realización de las obras, y no hace referencia, ni siquiera especialmente, al personal de carácter técnico, pues si bien una empresa puede realizar bastantes trabajos sin disponer entre su personal de un Aparejador o un Ingeniero, pocos podrá realizar si carece de personal de obra: oficiales, ayudantes, peones, etc.. En conclusión, la empresa que solicite la clasificación habrá de tener un mínimo (en función, lógicamente, de su volumen de actividad) de personal de obra, que la capacite para ejecutar directamente los trabajos en los que pretende clasificarse. Evidentemente, si, además, dispone de personal técnico cualificado, sus méritos, en este capítulo, serán mayores.

Para poder realizar directamente las obras son necesarios, también, ciertos medios materiales, tales como máquinas y herramientas, que la empresa aspirante a la clasificación debe tener a su plena disposición. Como en el caso anterior, no es preciso que tenga en propiedad todos y cada uno de los elementos precisos para realizar las obras en las que pretenda clasificarse, pero sí habrá de disponer de los más habituales o necesarios para las operaciones básicas de las mismas, según su naturaleza. Además, se tendrá en cuenta el valor de aquellos medios que utilice en alquiler. La disponibilidad de los medios propios se acreditará mediante la inscripción en Industria, obligatoria para todas las Empresas Constructoras, y en cuyo documento, en la mayoría de las Comunidades Autónomas, se hace una declaración (que puede ser supervisada por el organismo competente) de los medios productivos con que cuenta la Empresa. No obstante, existen Comunidades en las que no se realiza este trámite, y ni siquiera otros parecidos, que puedan servir a dicho fin.

Finalmente, el aspirante a Contratista deberá contar con una capacidad de financiación propia, que le permita iniciar las obras. En la actualidad, esa capacidad financiera viene a ser conformada por el PATRIMONIO NETO de la Empresa (en el caso más común, de las sociedades mercantiles), es decir, básicamente, el Capital más las Reservas, más el beneficio, o menos las pérdidas del ejercicio. Esta cifra, justificada mediante la aportación de las Cuenta Anuales, habrá de ser para cada una de las categorías, igual o superior a las siguientes:

Categoría "a"	6.000 €
Categoría "b"	12.000 €
Categoría "c"	24.000 €
Categoría "d"	72.000 €
Categoría "e"	168.000 €
Categoría "f"	480.000 €

En cualquier caso, además, la normativa de desarrollo de la Ley de Contratos del Sector Público (concretamente el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo) establece que esta cifra de Patrimonio Neto deberá ser superior a la que implique, según la normativa societaria, que la sociedad se halle en situación de disolución, es decir, que por consecuencia de pérdidas quede reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social (art. 260 1, 4º del la Ley de Sociedades Anónimas y 104, 1 e) de la Ley de Sociedades Limitadas).

Esto significa que una empresa cuyo Patrimonio Neto sea de 500.000 € no puede clasificarse, aunque supere la mayor cifra del cuadro expuesto más arriba, si su capital social es de 1.000.000 €, porque las pérdidas sufridas habrían dejado a la sociedad en la mencionada situación de disolución. Para optar a la clasificación, primer debería revertir la situación, reduciendo o ampliando capital, para lograr el equilibrio patrimonial que le permitiera ser considerada solvente desde el punto de vista financiero.

DURACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN

Según la nueva redacción del artículo 59 L.C.S.P., la duración de las clasificaciones será indefinida, en tanto se mantengan las circunstancias que dieron lugar a su concesión.

A pesar de ello, el punto 2 del mencionado artículo obliga a las empresas a demostrar su solvencia financiera todos los años y cada tres la solvencia técnica, lo que en la práctica vendrá a suponer la necesidad de renovaciones completas trienales, y un procedimiento abreviado anual para el aspecto económico.

Este último se regula por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, que establece que para la acreditación de la solvencia económico-financiera, bastará con que las empresas realicen una Declaración Responsable sobre diversos aspectos de sus últimas Cuentas Anuales. Dicha declaración habrá de formularse antes del día 1 de Septiembre, una vez transcurrido un año desde que la empresa fuera clasificada.

Sobre la acreditación de la Solvencia Técnica, aún no existe normativa de desarrollo, aunque todo apunta a una tramitación relativamente similar a la del actual Expediente de Clasificación.

No obstante, los empresarios quedan en libertad para solicitar una mejora de su clasificación cuando lo estimen oportuno, aunque, como contrapartida, quedan obligados a pedir revisión si varía cualquier

dato que pueda modificar a la baja su solvencia económica-financiera o técnica, previéndose la posibilidad de la apertura de un procedimiento para declarar la prohibición de contratar a las empresas que no realicen esta comunicación.

REVISIÓN DE LAS CLASIFICACIONES

El hecho de que la Clasificación se conceda para un período de tiempo indeterminado no implica que, transcurridos los plazos legales, no deba procederse a su revisión en la que se aumentará, se conservará o incluso se disminuirá, en función de la evolución de la Empresa, tanto por lo que respecta a sus medios (humanos, materiales y financieros), como a su experiencia constructiva.

Como ya se ha dicho, cada año habrán de acreditarse los medios financieros, y cada tres, los humanos, materiales y la experiencia constructiva.

No obstante, tampoco es necesario agotar el plazo de vigencia de las clasificaciones, pudiendo instarse la revisión de las mismas en cuanto se produzca cualquier circunstancia que modifique sensiblemente alguna de las bases sobre las que se asienta la misma: Nuevas obras, mayor volumen de las mismas, contratación de nuevo personal, adquisición de maquinaria o ampliaciones de capital. Por el mismo motivo, es igualmente obligatoria la revisión de la clasificación cuando se produzca alguna circunstancia negativa que repercuta sobre las mismas; de hecho, la propia Administración puede llevar a cabo, de oficio, tal revisión, si llega a su conocimiento una disminución importante de los medios y experiencia de la Empresa.

Para proceder a la revisión debe prepararse y tramitarse un nuevo Expediente, que siempre será completo, abarcando los últimos cinco años (aunque se haya tramitado otro dentro del quinquenio) y la totalidad de la actividad de la Empresa (es decir, no sólo aquellos subgrupos que caduquen anticipadamente). Igualmente, habrá de contener toda la documentación básica precisa para poder evaluarlo (quizás, la única excepción sea la aportación de escrituras, que en estos casos se puede limitar a la que contenga los Estatutos vigentes y las que posteriormente los modifiquen). No será preciso aportar Certificados de las obras que, estando incluidas en este Expediente, hayan sido acreditadas en el anterior (es decir, si no tienen más de cinco años). Por lo demás, se sujetará a las mismas normas de valoración y tramitación que el primer Expediente que se presentó.

La Ley del Derecho a la Vivienda en Castilla y León

► Recientemente se ha publicado en el BOCYL y posteriormente en el BOE la Ley 9/2010 de 30 de Agosto que lleva como título "Ley del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León".

Esta Ley, discutida dentro del denominado Dialogo Social, viene a completar las distintas áreas o actuaciones que la Administración Autonómica y las representaciones de los Empresarios y de las Organizaciones Sindicales han venido desarrollando en nuestra Comunidad Autónoma.

La Ley establece como su objetivo fundamental y en desarrollo del derecho que se recoge en la norma constitucional, a garantizar a los ciudadanos de Castilla y León que verdaderamente lo necesiten y no dispongan de los medios razonables para su obtención, la tenencia de una vivienda digna, en propiedad o en alquiler y en el primero de los casos, el esfuerzo económico de la adquisición no sobrepase el 33% de los ingresos familiares.

Como otro importante objetivo que se fija la Ley es la unificación en un solo texto de la normativa existente sobre la materia en la legislación autonómica.

En el desarrollo normativo se regula el Plan de Vivienda de Castilla y León, instrumento de desarrollo de la política de vivienda de la Comunidad Autónoma y donde se determina la forma de acceso a las viviendas protegidas y las ayudas y subvenciones que adquirentes y promotores de estas viviendas pueden obtener de las distintas Administraciones. Asimismo se fijan condiciones para la adquisición de viviendas de protección pública, la vinculación de anejos a las mismas y la fijación de los precios del suelo y venta de estas edificaciones, así como las prohibiciones y limitaciones a la posibilidad de disposición de estas viviendas.



Se contemplan disposiciones en materia de calidad de las viviendas y las obligaciones que a los promotores y adquirientes se les va a poder exigir para la realización, conservación y mantenimiento de los edificios y de las viviendas, regulándose las exigencias técnicas de las viviendas, el libro del edificio y la Inspección Técnica del edificio, normativa que ya se contemplaba en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y que ahora adquiere una mayor preponderancia y distinción, obligando a los Ayuntamientos a hacer cumplir lo dispuesto al efecto y a que por los propietarios de viviendas y edificios se tengan que conservar los mismos en condiciones aptas para su destino y uso en aras de la seguridad y bienestar de los ciudadanos.

Finaliza la norma haciendo alusión a la posibilidad de efectuar colaboraciones entre la Administración Autonómica y los distintos intervinientes en la actividad relacionada con la vivienda y la participación en el Consejo de Vivienda y las Comisiones Territoriales de vivienda, de los agentes sociales, procediéndose a la regulación y tipificación y sanción de las infracciones en materia de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Independientemente del escueto contenido de la norma aprobada, y de su manifestación de intentar simplificar los textos normativos, la Ley hace numerosas remisiones al Reglamento futuro a realizar y que será, sin duda, el verdadero regulador de las situaciones y actuaciones que se van a manifestar en la realidad.

Comentarios sobre la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León



Gregorio alarcia estévez
Arquitecto

NOTA PREVIA:

La Ley 30/2010, del Derecho a la Vivienda, ha sido publicada en el BOCyL de 7 de septiembre de 2010. Con anterioridad la Junta de Castilla y León difundió de forma restringida un ANTEPROYECTO de esta Ley.

Para aquellos que hayan estudiado dicho Anteproyecto se debe señalar que en la Ley se han introducido una serie de cambios con respecto al mismo; fundamentalmente se han eliminado determinados artículos y apartados dentro de otros artículos, así como alguna de las Disposiciones y Transitorias. Igualmente se ha añadido algún artículo nuevo y Disposiciones Transitorias nuevas o con conceptos que antes figuraban dentro del articulado.

El objetivo fundamental y declarado de la Ley consiste en garantizar a aquellos ciudadanos de Castilla y León que verdaderamente necesiten una vivienda y que no puedan obtenerla por medios razonables, el acceso a dicha vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler. Se trataría de viviendas dignas y adecuadas, y de tal manera que el coste de las mismas no supere el 33% de los ingresos familiares.

Un segundo objetivo de esta Ley consiste en unificar en un solo texto toda la normativa que sobre esta materia afecta a nuestra Comunidad Autónoma.

La vivienda no solo se pretende analizar y regular desde su propio ámbito, sino en relación con otros conceptos como son el urbanismo y la ordenación del territorio. Se hace una afirmación categórica que debería poder trasladarse a la realidad: "la vivienda exige un urbanismo eficiente e incide en la ordenación de los espacios urbanos, e incluso, desde la dimensión regional, ..."

La ley establece las bases para la determinación del valor del suelo en la promoción de viviendas de protección pública. Lo que no dice es la forma en que se deben imputar los gastos de urbanización.

Debe servir para establecer las condiciones necesarias que permitan estimular la promoción y rehabilitación de viviendas en general y protegidas en particular.

Con esta Ley los promotores conocerán el marco legal de su actividad profesional y los consumidores conocerán sus derechos, no son obligaciones.

La Ley parte de unos principios, dentro de los cuales destacan el de la transparencia e igualdad en el acceso a una VPP, sin olvidar los de sostenibilidad, accesibilidad, habitabilidad y calidad.

La Ley trata de resolver las distintas cuestiones en materia de vivienda en general y VPP en particular han surgido en los últimos años.

TÍTULO. PRELIMINARES.

En este Título se establecen los objetivos básicos de la Ley, partiendo del **derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada**.

Se establecen los principios que deben regir la política de vivienda, y se define los conceptos de vivienda, anejos y colectivos de especial protección a la hora de acceder a una vivienda de protección pública.

TÍTULO I.

En su primera parte se resumen las competencias de la Comunidad Autónoma, que en materia de viviendas son todas.

En una segunda parte se define la figura del Plan de Vivienda de Castilla y León, como el instrumento a través del cual la Junta desarrollará su política de vivienda.

También se contempla la posibilidad de realizar planes municipales de vivienda, que serán obligatorios en todos los municipios con población superior a 20.000 habitantes o que cuenten con un Plan General.

Finalmente se contempla la posibilidad de que en determinadas áreas rurales se elaboren planes de vivienda que afecten a varios municipios.

Estos planes pueden ser muy efectivos, al objeto de desarrollar proyectos, siempre que cuenten

con la financiación y ayudas públicas necesarias. Lo que parece claro es que para que un municipio cuente con ayudas públicas necesita elaborar su Plan Municipal de Vivienda.

TITULO II.

Se establecen una serie de criterios y actuaciones genéricas para lograr y mantener unas mínimas condiciones de calidad en las viviendas a través de:

- Unas exigencias técnicas.
- El libro del edificio.
- La inspección técnica del edificio.

Recopila conceptos y exigencias recogidos en otras legislaciones de una forma muy genérica, que deberá concretarse en un futuro Reglamento. Si bien en cuanto a la Inspección Técnica de los edificios de viviendas, que venía regulada en la legislación de urbanismo y que obligaba a que los edificios antiguos ya tenían la obligación de realizar esta inspección; ahora, mediante la Disposición Final Primera, se elimina esta obligación ya existente y se deja pendiente de una nueva modificación del Reglamento de Urbanismo.

TITULO III.

A través de sus artículos se quiere proteger a los adquirentes y arrendatarios de las viviendas.

Se dan normas para la publicidad e información, tanto en primera como sucesivas transmisiones. Es importante reparar en el artículo 27, donde figura la información que los promotores deben dar a los adquirentes en primera transmisión.

En los capítulos 2 y 3 de este Título se establecen las condiciones para la compraventa de viviendas.

En el primero (de donde se han eliminado dos artículos con respecto al Anteproyecto) se fijan

condiciones para efectuar los contratos de reserva de viviendas y la obligación de entregar materiales de construcción utilizados en la obra para futuras reparaciones.

En el segundo se regulan las cantidades anticipadas que se puedan percibir, en cuanto a importes y garantías.

Finalmente los dos últimos capítulos, el 4 y el 5, regulan los arrendamientos de viviendas, con sus fianzas y depósitos.

En todos los casos la Ley sigue siendo de conceptos genéricos, dejando la concreción al futuro Reglamento.

TITULO IV.

El Título IV hace referencia de forma expresa al régimen de las viviendas de protección pública, sus anejos y edificaciones complementarias.

Se desarrolla en distintos capítulos, siendo probablemente el más interesante el Capítulo 1 de disposiciones generales.

En este capítulo es novedoso el contenido del artículo 46, que por su interés se reproduce textualmente.

1. Cuando la calificación provisional se refiera a una promoción completa de viviendas, la protección pública se extenderá a los garajes, trasteros y otros anejos, vinculados o no, cualquiera que sea su denominación.()

Asimismo la protección se extenderá a los locales comerciales y edificaciones complementarias.

2. Cuando la calificación provisional no se refiera a una promoción completa, las viviendas de protección pública deberán tener obligatoriamente como anejos vinculados al menos una plaza de garaje y un trastero, si existen en la promoción, quedando sometidos éstos al

régimen de protección pública establecido en la calificación.

3. A las viviendas de protección pública, y de conformidad con la normativa urbanística, se les podrá vincular hasta dos plazas de garaje.

4. En todo caso, la adquisición de una vivienda de protección pública no podrá condicionarse a la compra de plazas de garaje no vinculadas a la vivienda.

A raíz de esto se plantean algunas dudas:

- Si en una promoción completa de viviendas de protección se hacen locales comerciales, oficinas y garajes no vinculados, sobre todos ellos se extiende la protección.

¿Estará tasado el precio máximo de venta de todos ellos?

¿Qué condiciones tienen que cumplir sus compradores?

¿Si sólo estuviese tasado el de los garajes, lo puede comprar alguien externo a la promoción que no cumple los requisitos?

- ¿A una vivienda sólo se pueden vincular dos plazas de garaje cuando la normativa urbanística obligue a hacer 2 por vivienda? ¿y cuando obligue a hacer 1,5 por viviendas a que vivienda se la puede vincular?

A parte de esto se establecen otras cuestiones novedosas como pueden ser los alojamientos protegidos en suelos dotacionales, generalmente públicos, que solo pueden destinarse al alquiler y cuya protección será permanente.

Más adelante se fija también el valor máximos el suelo, que no podrá exceder del 25% del precio máximo de venta de las viviendas y anejos" ... y, en su caso, el valor de repercusión de las obras de urbanización".

La redacción de este artículo es compleja e imprecisa; debería ser matizada, e incluso estudiada

más a fondo dentro de un contexto más amplio.)

Este capítulo se completa con los conceptos ya contenidos en las distintas legislaciones vigentes y que se desarrollarán posteriormente a través del Reglamento o de sucesivas Ordenes de la Consejería:

- Plazos del régimen de protección.
- Precios máximos.
- Calidad.
- Clasificación provisional y definitiva.

Otra cuestión importante es la contenida en el artículo 53, donde se señala que **no se podrá otorgar la calificación provisional si no se acredita que se tiene la licencia de obras municipal.**

El capítulo 2 hace referencia a la promoción de las viviendas sin grandes novedades con respecto a lo ya legislado.

El capítulo 3 se refiere a las condiciones de acceso a las viviendas, tanto en propiedad, como en alquiler; igualmente sin novedades significativas.

Los dos siguientes capítulos se refieren a las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer y al mantenimiento y restauración de la legalidad; con conceptos y tramitaciones ya conocidas.

El capítulo 6 y último, con solo dos artículos, se debe destacar la relación de actuaciones que pueden tener la consideración de "protegidas", a falta de desarrollo reglamentario y de partida presupuestaria:

- La generación, adquisición y urbanización de suelo con destino a la construcción de viviendas de protección pública en cualquiera de sus clases.
- La adquisición de vivienda usada.

- La rehabilitación de edificios para destinarlos a viviendas de protección pública.
- La rehabilitación de edificios y viviendas.
- Las áreas de rehabilitación y de renovación urbana en los términos que se fije en la normativa de desarrollo.
- El arrendamiento de viviendas y, especialmente, el de viviendas que hayan estado vacías y desocupadas en el año inmediatamente anterior al de formalización de actuación protegida.
- Las ayudas a colectivos de especial protección para el acceso a la vivienda.
- Cualquier otra actuación que se establezca reglamentariamente.

TITULO V.

Este título consiste en cuatro artículos donde se manifiestan intenciones tendentes a fomentar



Informática

Pedro Cojos, 3

(Junto Plaza del Bretón)

Tel: **923 28 13 66**

923 23 10 51

Fax: **923 28 07 45**

Email: gestion@adap.es

[www.adap.es]

Centralitas telefónicas (Telefonía IP)
(Ahorre hasta un 70%). Solicite demostración

Impresión coste por copia.
Pague por lo que imprima y nada más

Internet comunitario
(colegios, ayuntamientos, hoteles,...)

Venta de consumibles

Venta de ordenadores

Servicio técnico propio



el alquiler de viviendas, dejándose su concreción para el futuro Reglamento.

TITULO VI.

Relativo a las posibles colaboraciones entre la Junta de Castilla y León y otras Administraciones, Cámaras de la Propiedad, Notarios, Registradores, Colegios Profesionales, entidades financieras y otros agentes relacionados con la vivienda.

Son seis artículos con el mismo contenido y referido a cada uno de los entes antes citados: "La Administración de la Comunidad de Castilla y León podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con"

TITULO VII.

Hace referencia a las funciones, composición y funcionamiento, tanto del Consejo de Vivienda de Castilla y León y de las Comisiones Territoriales de Vivienda.

Algunas de estas cuestiones ya estaban reguladas por la Ley de Procedimiento Administrativo y las otras se dejan a futuros Reglamentos u Órdenes de la Consejería.

TITULO VIII.

En este Título se determinan y regulan las infracciones, tipificándolas en muy graves, y leves; así como las sanciones y las prescripciones.

Muchas de las infracciones tipificadas ya se encontraban en la legislación anterior, a la cual se han añadido otras que, en la mayoría de los casos, resultan de la mera aplicación de la lógica.

DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIA Y FINALES.

En este apartado hay que destacar los siguientes aspectos:

1.- La Junta favorecerá la compra de las viviendas de su

propiedad que estén en alquiler, deduciendo del precio de compra lo ya pagado en concepto de alquiler.

2.- La Junta podrá vender inmuebles de su propiedad a empresas públicas o privadas para promover la construcción de viviendas de protección pública.

3.- En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la Ley la Junta deberá aprobar un Decreto que regule las normas de calidad de las viviendas de protección pública.

4.- La Ley ha entrado en vigor al día siguiente de su publicación: el 8 de septiembre de 2010.

G33
arquitectura y urbanismo



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

AESCON

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS SALMANTINOS DE LA
CONSTRUCCIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y AUXILIARES

▶ AESCON entidad AL SERVICIO DEL ASOCIADO
Y DEL SECTOR

Construcción sigue siendo uno de los sectores más afectados por la crisis en la que se ha visto inmersa la economía española y mundial. Es por esto que se continua trabajando y trasladando a los diferentes organismos e instituciones propuestas para la reactivación del sector. Cabe destacar entre otras, algunas actuaciones realizadas:

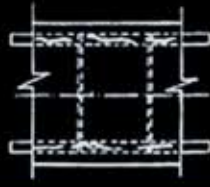
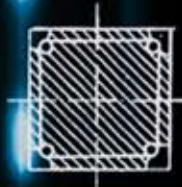
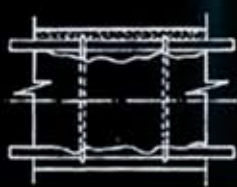
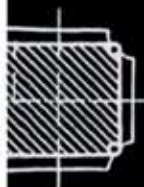
AESCON FACILITA A LAS EMPRESAS DEL SECTOR EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DE LA INSPECCIÓN DE TRABAJO. Evitando sanciones por la falta de formación en Prevención de Riesgos Laborales de sus trabajadores.

Se ha comunicado a los asociados los requisitos que deben cumplir en el **Registro de Empresas Acreditadas- REA-**, y se ha formado GRATUITAMENTE a casi 500 alumnos en materia de Prevención de Riesgos Laborales para adaptarlos a lo exigido en el Convenio de Construcción y poder así acceder a la TPC que AESCON tramita a los trabajadores y autónomos que lo soliciten, facilitando la información y documentación necesaria para ello.

HDM

HIJOS DE DOMINGO MARTÍN

E S T R U C T U R A S



Ctra. de madrid 103, bajo • 37900 Santa Marta • Salamanca • Tfno.: 923 13 07 87 Fax: 923 20 13 04

www.hijosdedomingomartin.com • estructuras@hdm-sl.com

▶ AESCON ofrece a sus Asociados servicios exclusivos como:

- **La tramitación y habilitación ante la Oficina Territorial de Trabajo del LIBROS DE SUBCONTRATACIÓN**, obligatorio a tenor de lo establecido en la Ley 32/2006 de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la construcción.
- **Servicio Gratuito de Asesoría Jurídica, Urbanística, Laboral, Fiscal, Contable, Mercantil, Bancaria, Administrativa, Clasificaciones, REA...**, gestionando al asociado aquellas actuaciones, reclamaciones y otros que este necesite o considere oportunas ante las diversas instituciones y administraciones. Se cuenta con servicios de Consultores en temas de Calidad y Protección de datos, acuerdos con Compañías de Seguros. Todo ello avalado por profesionales especializados que atienden las consultas, y cuyas actuaciones, gestiones, contratos ó pólizas para los asociados con descuentos exclusivos.
- **Representación del sector** a nivel provincial, autonómico y nacional. Destaca la presencia en defensa de los intereses del sector **en la Comisiones Territoriales de Vivienda, Urbanismo, Seguridad y Salud, Plan E, Convenio Colectivo...etc**
- **Información puntual sobre LICITACIONES DE OBRAS, Contratos, Subvenciones, Novedades legislativas.**
- **Tramitación de la obtención y renovación del documento de CALIFICACIÓN EMPRESARIAL.**
- **Tramitación de la Tarjeta Profesional de la Construcción, realización de finiquitos.**
- **Técnicos especialistas a su servicio en material de Prevención de Riesgos Laborales**, que le asesoran, visitan su empresa, le ayudan a implantar la PRL en su empresa...

- **FORMACIÓN GRATUITA** para empresarios y trabajadores en materias específicas del Sector: Operadores de Maquinaria (Grúa, Retrocargadora, Manítú...), Programas Informáticos (CYPE, Autocad...), Andamios, Prevención de Riesgos Laborales...

AESCON pone en marcha una campaña PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN CON TOTAL GARANTÍA, luchando no solo por los derechos de los consumidores sino contra el INTRUSISMO EN EL SECTOR. AESCON dentro de esta campaña, ofrece un servicio de información y asesoramiento a todos aquellos que deseen hacer uso de él, así como un LISTADO DE EMPRESAS especializadas en REFORMA Y REHABILITACIÓN que cumplen con toda la normativa vigente. Dentro de esta Campaña La Caixa ofrece financiación exclusiva a las Comunidades de Propietarios y Particulares que realicen sus obras con empresas asociadas. Todo ello puede ser consultado en la página Web de AESCON: www.aecon.es

AESCON a través de sus órganos de gobierno MANTIENE REUNIONES PERIÓDICAS CON DIVERSOS ORGANISMOS Y ADMINISTRACIONES, destacando las mantenidas con

- **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.** El logro más reciente fruto de estas reuniones ha sido la eliminación de las Garantías Provisionales requeridas en los Pliegos de Licitación. Y como última actuación realizada la presentación de Alegaciones a la Ordenanzas para el año 2001 sobre la Inspección Técnica de Edificios, El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y La Tasa por Licencia Urbanística.
- **DIPUTACIÓN DE SALAMANCA.** Entidad que tras las reivindicaciones de AESCON, va a modificar su normativa interna a los efectos de controlar que las Administraciones locales paguen a los constructores las obras realizadas subvencionadas por Diputación.

- **JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.** Se han mantenido contactos con el Delegado de la Junta de Castilla y León, para darle traslado de las reivindicaciones y necesidades de los asociados y de los empresarios del sector en general. Asumiendo la JCYL el compromiso de reducir lo menos posible la inversión, y agilizar los pagos de las obras.
- **SUBDELEGACIÓN DE GOBIERNO.** Tras las quejas trasladadas ante la Comisión de seguimiento del PLAN E, por las cantidades que los Ayuntamientos tenían pendientes de pago a los empresarios del sector de obras finalizadas correspondientes al año 2009, se ha logrado que a la fecha todos los importes pendientes hayan sido ya cobrados.

AESCON ofrece a sus asociados JORNADAS INFORMATIVAS SOBRE TEMAS RELEVANTES PARA EL SECTOR.

- Jornada sobre el **Código Técnico de la Edificación y las Modificaciones en la normativa de la Construcción**, en colaboración con el Colegio de Arquitectos de Salamanca, se expusieron aspectos de esta nueva normativa, y su incidencia en la ejecución de las nuevas obras.

- Jornada sobre la **Ley Orgánica de Protección de Datos y las normas certificables ISO 9001, ISO 14001 y OHSAS 18001**, en colaboración con la empresa Servicios Normativos, se ofreció a los asociados una visión especializada, centrándose en que son y para que sirven estas normas a las empresas del sector.
- Jornada sobre la **Conversión de Vivienda Libre en Protegida**. La Junta de Castilla y León, ofreció a los asociados una valoración y detalle de los aspectos más destacables del Convenio suscrito entre la JCYL y la CCLC entre otras entidades para facilitar la Conversión del Stock de Vivienda Libre en Protegida.
- Jornada sobre **Rehabilitación, Reforma y Mantenimiento de Edificios**. Don Eugenio Corcho Bragado, Coordinador General de Vivienda y Urbanismo, del Ayuntamiento de Salamanca, ofreció a los asistentes a esta Jornada una visión de la normativa que regula estos aspectos dentro del ámbito de Salamanca, así como un avance de los aspectos más destacados sobre la próxima Ordenanza: Inspección Técnica de Edificios.

Si la empresa no cumple todos los requisitos...



PUEDES TENER COMPLICACIONES



HAZ TUS OBRAS Y REFORMAS CON SEGURIDAD Y GARANTÍA



AHORRE PROBLEMAS

- ¿VA A REFORMAR O REABILITAR SU PISO O VIVIENDA?
- ¿SU COMUNIDAD TIENE PREVISTO REALIZAR OBRAS?
- ¿VA A CONSTRUIRSE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR?

EN CUALQUIERA DE SUS OBRAS, REFORMAS O REHABILITACIONES AHORRESE PROBLEMAS Y CONTRATE CON GARANTÍA Y SEGURIDAD, esto le ayudará a evitar fraudes y perjuicios que le pueden ocasionar muchas molestias.

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

- Estar al corriente de las obligaciones administrativas.
- Estar legalmente constituida y al corriente de las obligaciones fiscales y tributarias.
- Cumplir con lo exigido por la normativa en Seguridad Social.
- Tener adaptada la empresa y 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 respondan de los desperfectos de obra.

CONTRATE CON GARANTÍA Y SEGURIDAD



PAGA Y FINANCIA SIN ESFUERZO TUS OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN

FINANCIACIÓN: CONVENIO EXCLUSIVO DE COLABORACIÓN LA CAIXA AL REALIZAR OBRAS CON EMPRESAS AESCON.

PRÉSTAMOS PERSONALES POR VIVIENDA: HASTA 25.000 € Y HASTA 10 AÑOS.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS POR VIVIENDA: HASTA EL 70% DEL VALOR DE TASACIÓN DE LA VIVIENDA Y 25 AÑOS.

DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA PARA EL ESTUDIO DEL CRÉDITO: DOCUMENTACIÓN BÁSICA DEL BANCO DE ESPAÑA A FACILITAR POR LA CAIXA Y CERTIFICADO DE AESCON ACREDITATIVO DE LA PERTENENCIA COMO SOCIO DE LA EMPRESA QUE VA A REALIZAR LA OBRA.

SE PUEDEN DIRIGIR CON EL PRESUPUESTO Y EL CERTIFICADO DE AESCON A CUALQUIERA DE LAS 37 OFICINAS DE LA CAIXA EN SALAMANCA Y PROVINCIA.

ASESÓRESE, NO SE LA JUEGUE



Guía de Servicios al Asociado

1.- REPRESENTACIÓN DEL SECTOR:

Defensa y representación de los intereses de los Asociados ante la Administración.

Representación en entidades vinculadas con la actividad empresarial y de construcción y en organizaciones empresariales provinciales, autonómicas y estatales: CONFAES, CECALE, CEOE, CCLC, CNC, APCE, FLC, Cámara Oficial de Comercio e Industria de Salamanca.

Representación de la Patronal en la mesa de Negociación Colectiva Sectorial.

Representación en la Comisión Territorial de Vivienda, Comisión Territorial de Urbanismo, Comisión Provincial de Seguridad y Salud Laboral, Comisión de Seguimiento del Plan E.

2.- INFORMACIÓN EMPRESARIAL:

Información sobre las actuaciones de la diferentes Comisiones en las que se tiene representación.

Información sobre licitaciones públicas de las obras de Castilla y León, Pliego de condiciones, desarrollo de las licitaciones y comunicación a la empresa adjudicataria, previa solicitud.

Información sobre modelos de contrato mercantil, compra-venta, alquiler... relacionados con la actividad de Promoción, Construcciones y Afines.

Información sobre subvenciones relacionadas con la actividad empresarial y sectorial.

Información sobre las Novedades Legislativas que afectan a las empresas del sector.

3.- ASESORAMIENTO, TRAMITES Y GESTIONES:

Asesoramiento jurídico empresarial gratuito en materia Laboral, Fiscal, Mercantil, Administrativo...

Asesoramiento jurídico gratuito en materia de Urbanismo, Contractual, Bancario, Clasificaciones, Arrendamientos...

Certificación de acreditación de poder contratar con la Administración.

Gestión y asesoramiento para la obtención o renovación del Documento de Calificación Empresarial.

Asesoramiento para la Inscripción Empresarial en el REA.

Gestiones de seguimiento de concesión para la agilización de Licencias.

Expedición de finiquitos exigidos por la normativa vigente.

Asesoramiento y tramitación de la Tarjeta Profesional de la Construcción.

Asesoramiento y tramitación del Libro de Subcontratación.

4.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y MEDIO AMBIENTE:

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 del sistema de gestión de PRL.

Jornadas, Seminarios en materia de PRL para el Sector de Construcción – Formación.

Asesoramiento sobre cuestiones relacionadas con Medio ambiente...

Diversos técnicos a su disposición para el Asesoramiento Técnico y confidencial de las empresas en esta materia.

5.- FORMACIÓN:

SOLICITA TU CURSO YA... Llámamos

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.

6.- OTROS SERVICIOS:

Los asociados pueden disponer de varias salas de reuniones y de Salón de Actos. Solicitar reuniones de mesas de trabajo para análisis de temas que afecten al asociado.

Realización de estudios, informes a petición de la empresa asociada para la valoración de temas empresariales.

Cuantos temas sean solicitados por los asociados.

Página Web.

7.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN:

AESCON dispone de varios convenios de colaboración con diferentes entidades que ofrecen precios ventajosos en sus servicios a los Asociados:

Despacho de Abogado.

Estaciones de Servicio Repsol, Campsa y Petronor.

Compañías de telefonía móvil.

Compañías de Seguros de Salud.

Compañías de Seguros (Convenios, Responsabilidad Civil..).

Consultoras (Normas de Calidad, Protección de Datos...).

CALIDAD

ISO 9001
EFQM

ALIMENTACIÓN

BRC -IFS
ISO 22000

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 Aramabarri 23, Bajo - 37003 Salamanca

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

NUEVOS PRODUCTOS:



NOVA

DELTA

ANÁLISIS FINANCIERO

RECURSOS HUMANOS

TÉCNICAS DE VENTA

MARKETING

Si la empresa no cumple todos los requisitos...



PUEDES TENER COMPLICACIONES

HAZ TUS OBRAS Y REFORMAS CON SEGURIDAD Y GARANTÍA

Cuando contrate una obra, DEBE ASEGURARSE QUE LA EMPRESA QUE VAA REALIZARLA CUMPLE CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES VIGENTES, entre otros:

- Estar al corriente de las obligaciones administrativas.
- Estar legalmente constituida y al corriente de obligaciones fiscales y tributarias.
- Cumplir con lo exigido por la normativa en Seguridad Social.
- Tener adaptada la empresa y 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 respondan de los desperfectos de obra.



PAGA Y FINANCIA SIN ESFUERZO TUS OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN



FINANCIACIÓN: CONVENIO EXCLUSIVO DE COLABORACIÓN DE LA CAIXA AL REALIZAR OBRAS CON EMPRESAS DE AESCON.

PRÉSTAMOS PERSONALES: HASTA 25.000 € Y HASTA 10 AÑOS.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: HASTA EL 70% DEL VALOR DE TASACIÓN DE LA VIVIENDA Y 25 AÑOS.

DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA PARA EL ESTUDIO DEL CRÉDITO: DOCUMENTACIÓN BÁSICA DEL BANCO DE ESPAÑA A FACILITAR POR LA CAIXA Y CERTIFICADO DE AESCON ACREDITATIVO DE LA PERTENENCIA COMO SOCIO DE LA EMPRESA QUE VAA REALIZAR LA OBRA.

SE PUEDEN DIRIGIR CON EL PRESUPUESTO Y EL CERTIFICADO DE AESCON A CUALQUIERA DE LAS 37 OFICINAS DE LA CAIXA EN SALAMANCA Y PROVINCIA.

NO TE LA JUEGUES, ASESÓRATE:



CONFEDERACIÓN
CASTELLANO-LEONESA
DE LA CONSTRUCCIÓN



Junta de
Castilla y León



"la Caixa"

AESCON • Plz San Román 7 • Salamanca • 923 261 626 • www.aescon.es