

Actualidad de AVECO



La jornada organizada en colaboración con Uponor y la profunda reestructuración interna de la asociación marcan la actualidad de la actividad de Aveco, que hace un llamamiento al alistamiento en la asociación como mejor forma de resistencia al largo periodo de crisis que vive el sector. Además, la asociación presenta nuevamente temas muy interesantes en sus secciones habituales, que representan algunos de los servicios que presta al sector: Consultoría inmobiliaria, Prevención de Riesgos Laborales y Eficiencia energética (a través de su empresa colaboradora Gas Natural Fenosa).

Con Aveco, tu empresa saldrá fortalecida

AVECO se encuentra inmersa en una profunda reestructuración interna, propiciada por la propia reestructuración que está sufriendo el sector de la construcción en España. Es de esperar que, como resultado de ambas y una vez pasado este periodo de siete "annus horribilis", que son los que parece que va a durar esta tremenda crisis, tanto las empresas que sobrevivan como la propia Asociación saldrán reforzadas de la misma. Como principal exponente de

esta reestructuración, cabe hacer notar la *Campaña de Alistamiento de Empresarios* que AVECO está realizando y la buena acogida que está teniendo entre los empresarios a los que se dirige la iniciativa. Desde aquí, queremos hacer un llamamiento a todos los empresarios para que también se alistén en el movimiento empresarial a través de su asociación. AVECO defiende tus intereses.

Jornada sobre "Confort y Eficiencia Energética", con UPONOR

El pasado 10 de noviembre tuvo lugar la jornada técnica *Soluciones y Sistemas UPONOR: Confort y Eficiencia Energética en la Edificación a través de la Climatización Invisible*, organizada por AVECO. La jornada técnica tuvo carácter gratuito y se celebró en la Confederación Vallisoletana de Empresarios durante más dos horas de duración. Hubo un gran éxito de público, con un perfil profesional, que participó activamente. Se habló de los Fundamentos de la Climatización Invisible, de los Sistemas de Regulación Inteligentes y se explicaron Estudios Comparativos en edificación residencial/no residencial.

El Consultor Inmobiliario

El consultor inmobiliario de AVECO, Juan José Martínez, nos habla acerca del sujeto pasivo en el impuesto de construcciones, la competencia de los ingenieros industriales en urbanismo, los convenios urbanísticos, IVA aplicable en la construcción de aparcamientos comunitarios y la venta con pacto de retro.



Juan José Martínez Muñoz
Profesor y consultor en promoción inmobiliaria
Consultor en temas inmobiliarios de Aveco



¿Quién es el sujeto pasivo en el impuesto de construcciones?

Pueden ser dos:

a) Los contribuyentes: son las personas físicas o jurídicas, dueños de las construcciones, instalaciones u obras, con independencia de que sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice.

b) Sustitutos de los contribuyentes: son las personas físicas o jurídicas

que realizan las obras, instalaciones o construcciones cuando éstas no se efectúen por parte del contribuyente.

Hay que hacer dos precisiones. Cuando el contribuyente esté exento del impuesto, éste no se puede exigir a su sustituto. Y cuando el sujeto pasivo sustituto del impuesto sea quien solicite la licencia, siempre y cuando no actúe en nombre y representación de un tercero, en cuyo caso sería el sujeto pasivo sustituto tercero.

Como ingeniero industrial quisiera que me explicara si mi titulación es válida para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de un municipio.

Los Planes Generales de Ordenación Urbana se redactarán de oficio por el ayuntamiento respectivo. No obstante, éstos podrán, en caso de insuficiencia de medios, encargar su redacción a técnicos competentes con título oficial.

La sentencia del tribunal supremo de 1982 establece no vincular dicha competencia a alguna profesión determinada, sino dejar abierta la entrada a todo facultativo oficial amparado por un nivel de conocimientos urbanísticos que se corresponda con la clase y categoría de los

proyectos en cuestión. La jurisprudencia ha reconocido la competencia de determinadas titulaciones académicas en diversas ocasiones. En la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1984, se estableció como competente en la redacción de un Plan de Reforma Interior el título de Ingeniero Industrial. De esta forma, podemos afirmar que es una titulación válida y que la redacción de este tipo de proyectos no es exclusiva de los arquitectos.

¿Qué es un convenio urbanístico?

Un convenio urbanístico puede ser definido como el compromiso asumido por la Administración y otra persona, pública o privada, que tiene por objeto la colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. La finalidad de los convenios urbanísticos es la de complementar las determinaciones legales en la materia.

Los convenios urbanísticos se podrían clasificar según su finalidad en:

- Convenios expropiatorios.
- Convenios de planeamiento.
- Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.

¿Cuál es el IVA aplicable en la construcción de aparcamientos comunitarios?

Los contratos llevados a cabo entre el contratista y los propietarios de las edificaciones o parte de las mismas que tengan por objeto la construcción de garajes no complementarios de viviendas, independientemente del número de unidades están sujetos al tipo general del IVA, es decir, al 18%. El tipo aplicable es independiente de que se produzca entrega de materiales o no por parte del propietario o propietarios de la obra. Al igual que la naturaleza del propietario de la obra (promotor libre, cooperativa de viviendas, comunidades de propietarios, etc.).

¿Qué es una venta con pacto de retro?

La compraventa con retracto convencional o con pacto de retro es aquella que tiene lugar cuando el vendedor se reserva, en el contrato de compraventa, el derecho de recuperar

la cosa vendida en un momento posterior a la celebración de dicho contrato.

Este retracto tiene eficacia cuando es inscrito en el Registro de la Propiedad, de tal forma que el vendedor puede ejercer su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional. Este derecho, el de retracto, es transmisible a título oneroso o gratuito y además es hipotecable.

La finalidad principal de este tipo de pactos es la financiación, ya que se obtiene un dinero en un breve plazo, mediante la venta de un inmueble, sin perder la posibilidad de volver a recuperar dicho bien.

A diferencia de lo que ocurre en el préstamo, el vendedor no queda obligado a devolver la cantidad recibida, ya que no surge ningún derecho de crédito contra él. Si el vendedor no hace uso de dicha facultad, el comprador no puede obligarle a que reintegre cantidad alguna.

La venta con pacto de retro tiene el carácter de venta con condición resolutoria potestativa. El dominio se transmite al comprador, pero el vendedor puede, dentro del plazo estipulado, resolver la venta realizada.

El derecho de retro puede ser ejercitado por el vendedor, sus herederos, la persona a quien haya transmitido el derecho y los acreedores del vendedor.

En la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1984, se estableció como competente en la redacción de un Plan de Reforma Interior el título de Ingeniero Industrial.

ENCE
Confederación Nacional de la Construcción

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

Telf: 91.561.67.87
prevencion@enc.es

FUNDACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

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

Rehabilitación energética de edificios, una necesidad actual

Los edificios deben ser cada vez más eficientes en el uso de la energía, tanto por economía como por exigencia normativa. El gas natural, junto con las tecnologías asociadas al mismo, constituye un factor de eficiencia preciso para reducir el consumo energético.

Cada vez más, los edificios precisan una mejor gestión de la energía, para aumentar su eficiencia energética y así obtener ahorros económicos y un menor impacto medioambiental. Para reducir su consumo se debe aplicar la frase "más por menos", es decir, obtener un mayor confort con un menor consumo energético. Para conseguir este objetivo, la fórmula es sencilla: reducir la demanda del edificio y aumentar el rendimiento de los equipos que cubren la demanda final. Dado que el resultado de la división de ambos nos da el consumo de energía, éste será menor.

La eficiencia energética en los edificios constituye uno de los objetivos principales de la Unión Europea. Prueba de ello es la **Directiva 2010/31/UE**, publicada el 18 de Junio de 2010, que plantea unos objetivos de mejora de la eficiencia energética de los edificios, manteniendo, con algunos cambios, la certificación energética planteada en la Directiva 2002/91 y en nuestro Real Decreto 47/2007. Se introduce el concepto de "edificios de consumo casi nulo", los cuales no podrán superar un consumo máximo de energía primaria expresado en kWh/m²/año, donde esos límites serán fijados por la Administración de cada país. Esta



exigencia es obligatoria para todos los edificios nuevos a partir del 31 de diciembre de 2020, y en 2018 para los edificios de uso público de la Administración. Se aplicará en los edificios de nueva construcción y después en el parque de edificios existentes, la mayoría de ellos con bajo aislamiento y soluciones térmicas antiguas que pueden mejorar substancialmente su consumo energético.

En todos los edificios, el gas natural, como fuente de energía convencional unido al uso de las energías renovables -como la solar térmica- y al uso de sistemas energéticos de alta eficiencia, constituye la mejor opción para realizar un consumo eficiente, que minimiza el impacto medioambiental y resulta la opción más económica para los usuarios finales.

Para la cobertura de los servicios de agua caliente sanitaria y de calefacción, las soluciones con gas natural representan una gran ventaja en el caso de edificios de viviendas, mediante calentadores y/o calderas murales mixtas individuales, ya que permiten la máxima flexibilidad y libertad en el horario de funcionamiento, sin producir consumos innecesarios cuando la vivienda está desocupada ni en las tuberías de distribución. En edificios dotacionales o del sector terciario, los sistemas centralizados con calderas de gas optimizan los consumos y se reducen los espacios necesarios, ya que no precisa almacenar el combustible. Además, estas soluciones con gas constituyen el socio ideal de los sistemas solares térmicos, puesto que permiten su interconexión directa con estos sistemas, priorizando el aprovechamiento del agua caliente solar, con las ventajas tradicionales de estos equipos.

La producción de frío para refrigeración y aire acondicionado también se puede obtener con equipos que consumen gas. Con tecnologías totalmente probadas, fiables y eficientes, como son los equipos de absorción y las bombas de calor a gas, se cubre esta demanda. Y se obtienen las ventajas ya conocidas de una menor factura energética y un menor impacto ambiental, y con un factor añadido: permite mejorar la gestión del sistema eléctrico español, ya que al sustituir equipos eléctricos de climatización se reducen las demandas punta de energía eléctrica.

La bomba de calor a gas está surgiendo como una solución cada vez más empleada en edificios del sector terciario. Su principio de funcionamiento es el mismo que el de una bomba de calor eléctrica, que sustituye el motor eléctrico de este último equipo por otro motor de combustión interna que usa gas. Con esto se obtienen ventajas de coste



además de poder aprovechar el calor de refrigeración del motor para producir el agua caliente demandada por el edificio de un modo gratuito. Así, al realizar el aprovechamiento de una energía residual para el agua caliente, se puede reducir e incluso eliminar la necesidad de instalar paneles solares térmicos en el edificio. Por otro lado permite reducir la potencia instalada en centros de transformación y la contratación de potencia eléctrica, con el consiguiente menor coste económico del término fijo mensual eléctrico.

Finalmente, para los edificios se dispone de una tecnología, la **microgeneración**, cuyo principio de funcionamiento se basa en un conjunto motor de gas - alternador, que mediante el consumo

de gas genera electricidad, aprovechando el calor de refrigeración del motor para satisfacer las demandas térmicas del edificio. La energía eléctrica producida en estos sistemas puede consumirse en el propio edificio o bien exportarse a la red eléctrica, con lo que se recibe a cambio una retribución económica y se consigue una importante reducción de costes además de una reducción de la energía primaria que consume nuestro país, ya que produce energía eléctrica y térmica en el punto final de consumo. El aprovechamiento de la energía recuperada del motor cumple las condiciones exigidas por la legislación para que pueda sustituir la obligación de instalar paneles solares en el edificio, y poder así simplificar y abaratar el diseño de los nuevos edificios.

Menor emisión de CO₂

Sobre los rasgos identificativos del combustible, el gas natural es la fuente de energía convencional que tiene la menor emisión de CO₂ por kWh de energía útil producida y su emisión de contaminantes locales -óxidos de azufre y partículas- es prácticamente nula. Estas características son reconocidas por organismos como la Agencia Internacional de la Energía, que considera al gas natural como la mejor energía puente entre la sociedad de las energías provenientes del petróleo, que caracterizó el siglo XX y la sociedad de las energías renovables que nos caracterizará en el siglo XXI.

El Grupo Gas Natural apuesta decididamente por estas soluciones de alta eficiencia y apoya los nuevos desarrollos que permitan que todos los usuarios cubran sus servicios energéticos consumiendo sólo la energía que realmente necesitan.

TEXTO: JOSÉ M. DOMÍNGUEZ CERDEIRA
PROMOCIÓN DEL GAS. GAS NATURAL SDG, S.A.