

Actualidad de AVECO



Este semestre Aveco presenta nuevos 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).

Calendario laboral sector de la construcción

Entre sus funciones, Aveco interviene en la ordenación de la actividad laboral y negociación colectiva, como la negociación de los Convenios Colectivos de Trabajo, en representación institucional ante Organismos Públicos y Organizaciones Sindicales. Y contribuye a la defensa y promoción de los intereses económicos y sociales que le son propios. Como todos los años, AVECO ha participado en la

elaboración del calendario laboral de 2013 para el sector de la Construcción y Obra Pública para la provincia de Valladolid, que ya está disponible en su web.

Alistamiento en la asociación

AVECO quiere defender los intereses legítimos del sector de la construcción y promoción, arbitrando los medios necesarios para proporcionar a los asociados los servicios que le sean precisos para el buen funcionamiento de la actividad. Además, hace un llamamiento al alistamiento en la asociación como mejor forma de resistencia al largo periodo de crisis que vive el sector.

Para ampliar estas y otras informaciones de interés, puede consultar la web de Aveco:

<http://www.aveco-valladolid.com>

El Consultor Inmobiliario

El consultor inmobiliario de AVECO, Juan José Martínez, nos define el derecho de accesión respecto a los bienes inmuebles, aclara dudas sobre la Licencia de Primera Ocupación y nos explica los términos de derecho de vuelo y subvuelo.



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



¿Qué es el derecho de accesión respecto a los bienes inmuebles?

Según establece el Código Civil en sus artículos 353 y siguientes, la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que les una o incorpore de forma natural o artificial. De esta forma, lo edificado en terrenos ajenos, así como las mejoras

o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que establece el Código Civil. Ahora bien, el propietario del suelo que hiciera en él, por sí o por otro, construcciones u obras con materiales ajenos sin abonarse su valor, el dueño de los materiales tendrá derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida o sin que por ellos perjudique las obras ejecutadas.

La aplicación real y práctica del derecho de accesión se da desafortunadamente a diario y es motivo de controversia cuando el constructor o cualquiera de las subcontratas que participan en la ejecución material de una obra no abonan los materiales a la empresa que los suministra y ésta trata de retirarlos con o sin el consentimiento del promotor o constructor.

¿Es necesario volver a obtener la Licencia de Primera Ocupación cuando cambie el uso de un local? Efectivamente, es necesario. Asimismo, están sujetos a Licencias

de Primera Ocupación los siguientes casos:

La nueva utilización de edificios o locales que hayan sido objeto de reforma de los usos persistentes; la puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales; la primera utilización de las edificaciones producto de obras de nueva edificación y reestructuración total; y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario, por haberse producido cambios en la configuración de los locales.

Hay que recordar que la Licencia de Primera Ocupación es competencia municipal (no confundir con la Cédula de habitabilidad) y, por ello, para obtenerla habrá que presentar básicamente:

- Certificado Final de Obras, expedido por la Dirección Facultativa.
- Planos descriptivos de las modificaciones producidas en el curso de la obra.
- Memoria justificativa de las modificaciones producidas.
- Comunicado al ayuntamiento de

haber obtenido las autorizaciones por parte de la Comunidad Autónoma para el funcionamiento de las instalaciones.

¿A qué se refieren los términos derecho de vuelo y subvuelo?

En el derecho de superficie se presupone que el terreno está libre de edificación y, por lo tanto, lo que se transmite es el derecho a edificar sobre el mismo. El derecho de vuelo es una figura que únicamente tiene similitud con el derecho de superficie, pero con la diferencia de que el propietario del solar ya ha edificado sobre él, y entonces lo que puede transmitir es el derecho a construir bajo la edificación realizada (subvuelo) y/o el derecho a edificar

sobre la edificación realizada (sobrevuelo).

Por consiguiente, el terreno y la edificación preexistente siguen siendo del vendedor, la propiedad de la edificación y el derecho de superficie sobre el terreno.

De esta forma, el derecho de vuelo, concebido como un derecho real, nace por vía de cesión o de reserva para construir, sobre el vuelo o bajo el suelo de la finca ajena, pisos, locales o sótanos, adquiriendo la propiedad de lo edificado. No obstante, el derecho de vuelo es totalmente transitorio y desaparece si no se ejercita en el plazo pactado.

Este derecho de vuelo es inscribible, y en la inscripción se hará constar: Las cuotas que correspondan a

las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento; y las normas de régimen de comunidad, para el caso de hacer la construcción.

En la práctica inmobiliaria, los derechos de vuelo o subvuelo se constituyen por medio de reserva a favor del promotor, que la realiza al transmitir total o parcialmente la edificación, normalmente en supuestos de edificaciones en el centro urbano de las ciudades, en los que el Plan General Vigente, cuando construye el edificio, no le permite alcanzar la altura de los colindantes, aunque es previsible que en una futura revisión del Plan General sí se permita.

CENC
Confederación Nacional de la Construcción

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

Telf: **91.561.67.87**
prevencion@cnc.es

FUNDACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Con la financiación de la Fundación para la Prevención de Riesgos Laborales. IS-0030/2011

Soluciones energéticas de alta eficiencia para los edificios

La combinación de energías renovables y convencionales para reducir el consumo en los hogares sin renunciar al confort.



Bomba de calor en edificio de oficinas, Caldera mural mixta y Equipo de microgeneración.

Nuestra sociedad hace un uso cada vez más intensivo de la energía en todas sus actividades, lo cual nos produce una mayor dependencia de la misma. Esta energía, en cualquiera de sus manifestaciones, tiene un precio cada vez mayor, por el incremento en sus costes de obtención, elaboración y transporte y, además, su utilización produce un impacto medioambiental que se debe controlar y disminuir lo máximo posible.

En los edificios, sean para uso residencial (viviendas) o para otros usos dotacionales y terciarios (hospitales, grandes superficies, etc.), las demandas en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria representan entre el 60 y el 70 por ciento del total de la energía que consumen. El gas natural, como fuente de energía convencional, unido al uso de las energías renovables, como la solar térmica, y a sistemas energéticos de alta eficiencia, constituye la mejor opción para obtener un consumo eficiente, reduciendo al mínimo el impacto medioambiental. Además, resulta la opción más económica para los usuarios finales.

Captación solar y calderas de gas natural

Para realizar la cobertura de los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria, las soluciones con calderas murales mixtas individuales, en el caso de edificios de viviendas, y de sistemas centralizados con calderas de gas, en edificios dotacionales, representan una gran solución, ya que para las viviendas permite la máxima flexibilidad de uso. Cada usuario decide cuándo debe funcionar y, por tanto, consumir energía. No produce consumos innecesarios cuando la vivienda está desocupada y en sistemas colectivos optimiza los consumos y reduce los espacios necesarios, ya que no precisa almacenar el combustible.

Pero en aras de reducir el consumo de energías convencionales, realizar la captación de energía solar y usarla en cubrir una parte de nuestras demandas térmicas es una solución lógica. Por ello, la legislación actual exige que, en los edificios de nueva construcción, del total de la demanda anual de agua caliente sanitaria en los mismos sea satisfecha entre el 30 y el 70 por ciento (según zona geográfica)



Paneles solares en edificio.

por sistemas solares térmicos, que se caracterizan por la instalación de paneles, habitualmente en la cubierta de los edificios. Esta instalación es obligatoria excepto cuando exista imposibilidad física de ubicarla o cuando para realizar esa cobertura se utilicen como alternativa energías residuales de otros sistemas de alta eficiencia.

Aunque se instalen sistemas solares térmicos, para garantizar las demandas térmicas, estos sistemas solares deben ir apoyados con sistemas convencionales. Las soluciones de calderas y calentadores de gas constituyen el socio ideal de esta energía renovable.

En el caso de edificios de viviendas con generadores instantáneos de agua caliente de gas, se prioriza el aprovechamiento del agua caliente solar, con las ventajas de estos equipos, como son la producción continua en el tiempo con niveles elevados de potencia, sin periodos de espera entre usos consecutivos y con el servicio de ACS y calefacción en un mismo aparato en el caso de las calderas mixtas. Así, se dispone de soluciones técnicas de uso individual, ya que el gas natural sólo se consume cuando existe demanda en las viviendas y sólo si la energía renovable asociada, la solar, no es suficiente.

Frío con bombas de calor de gas

También la producción de frío para refrigeración y aire acondicionado se puede obtener con equipos que consumen gas. Con equipos de absorción y las bombas de calor de gas se cubre esta demanda, con las ventajas de una menor factura energética y un menor impacto ambiental. La bomba de calor de gas es una solución cada vez más empleada también en edificios del sector terciario.

Su principio de funcionamiento es el mismo que el de una bomba de calor eléctrica. Dispone de un circuito de evaporación, compresión y condensación de un refrigerante, que en ese ciclo absorbe calor del edificio y lo expulsa al exterior, funcionando en refrigeración; y al revés si funciona para calefacción, absorbiendo calor del aire exterior y entregándolo al interior del edificio. Por cada unidad de gas que se consume, se obtienen del orden de dos unidades de energía en el edificio. La única variación con los equipos clásicos es que se sustituye el motor eléctrico por otro de combustión interna que usa gas. Se obtienen ventajas de coste y se aprovecha el calor de refrigeración del motor para producir el agua caliente demandada por el edificio de un modo gratuito. De este

modo, 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 las capacidades actualmente existentes en el mercado, no se dispone todavía de equipos para su uso individual en viviendas, pero sí para locales comerciales de pequeño y medio tamaño y grandes edificios o superficies comerciales, en los que además produce una reducción de la potencia eléctrica máxima demandada por el edificio, con los ahorros derivados de menor potencia instalada en centros de transformación y la menor contratación de potencia y consiguiente menor coste económico de término fijo mensual eléctrico.

Microgeneración

La microgeneración se utiliza desde la década de los noventa en edificios, incluso de viviendas, con el fin de reducir el tamaño de los equipos y del mantenimiento, con un uso fiable que no es complejo.

Su 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, como en el caso de la bomba de calor, para satisfacer las demandas térmicas del edificio. Esta tecnología produce, además de la reducción de costes al usuario final, una reducción de la energía primaria que se consume, ya que produce energía eléctrica en el punto final de consumo con unos rendimientos elevados y sin pérdidas en su transporte.

La energía eléctrica puede consumirse en el propio edificio o bien exportarse a la red eléctrica. Este uso de la energía recuperada del motor cumple las condiciones exigidas por la legislación para que puedan sustituir la obligación de instalar paneles solares en el edificio, ya que la eficiencia energética obtenida es equiparable al ahorro obtenido por los paneles. De este modo, se puede simplificar el diseño de los nuevos edificios, en especial si estos tienen cubiertas inclinadas, incluso abaratando el coste de inversión en equipos.

Los usuarios finales pueden explotar directamente estos equipos o bien contratar una empresa de servicios energéticos que opera, mantiene y gestiona el sistema de cogeneración facturando al usuario final la energía que realmente consume. Dentro del grupo Gas Natural, la empresa Gas Natural Soluciones SDG oferta y realiza estos servicios.

JOSÉ M. DOMÍNGUEZ CERDEIRA
GAS NATURAL COMERCIAL SDG



El gas natural, la clave para vender más pisos.

Es el momento de avanzar con **gas natural**

Ofrecer una vivienda equipada con gas natural supone un argumento muy importante en la decisión de compra, ya que sus clientes podrán disfrutar en su hogar del **máximo confort en cocina, calefacción y agua caliente de la forma más económica, cómoda y respetuosa con el medio ambiente.**

Es muy sencillo, mediante el asesoramiento personalizado de los especialistas de Gas Natural Distribución **sus proyectos tomarán forma de manera eficiente, tanto en los aspectos técnicos como económicos.**

Mejore su oferta de viviendas con gas natural: la energía con futuro.

Para más información, llámenos al
902 212 211
www.gasnaturaldistribucion.com


gasNatural