



Entrevista al presidente de la Asociación de Constructores de Balears, Eduardo López

El futuro modelo territorial de Balears, a debate



El sector de la Construcción propone un crecimiento sostenible en vertical sin consumir suelo rústico

BIM

entornobim.org

 FUNDACIÓN
LABORAL
DE LA CONSTRUCCIÓN

Aprender hoy es construir

900 82 29 00



entornobim@fundacionlaboral.org



entornobim.org



Asesoramiento gratuito

Actualidad

Formación

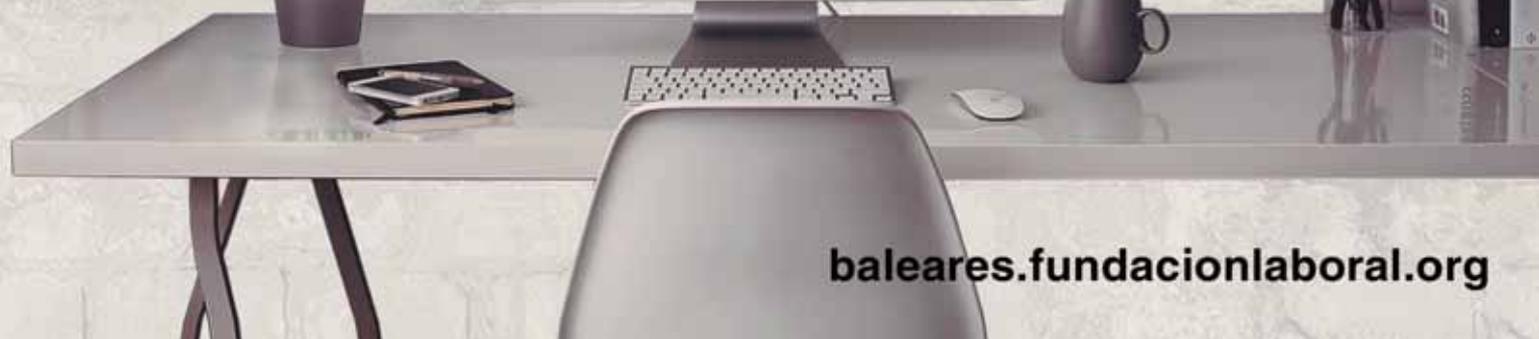
¡Infórmate!

Sede Baleares:

Camino de Jesús,
(Ctra de Puigpunyent), 76
07011 - Palma de Mallorca

Telf: 971 753 752

baleares@fundacionlaboral.org



baleares.fundacionlaboral.org



Crezcamos juntos

El crecimiento de la población balear contribuye en multitud de ocasiones al crecimiento de los recursos económicos. Las ciudades donde el crecimiento de población y el económico van de la mano pueden considerarse afortunadas. ¿Pero cómo pueden expandirse ciudades como Palma, Eivissa, y Manacor y otras localidades de una manera sostenible?

Las ciudades de balears deben asumir serios retos en las próximas décadas. Pero en cualquier caso, bajo la perspectiva de la dinámica de las poblaciones, se encuentran en muy diversas posiciones a la hora de afrontar dichos retos, baste señalar las dos categorías más extremas: Palma, Eivissa y Manacor concentran juntas más de la mitad de la población de Balears, y mientras sus localidades vecinas crecen como municipios dormitorio, saturando las carreteras, otras localidades de interior prácticamente no ganan habitantes. Es evidente que desarrollar grandes áreas residenciales no es la única solución para el crecimiento urbano y que existen otras opciones para alojar decenas de miles de nuevos habitantes en las ciudades. La creación de nuevas zonas residenciales compactas en la ciudad es obviamente mejor que permitir (o forzar, si no existe otra opción) que los nuevos habitantes se diseminen por la periferia. No obstante, hay ciudades que persiguen evitar la expansión urbana residencial, por medio del crecimiento interior y optan

por la (re)densificación de las zonas urbanizadas. Dichas intervenciones integradas han sido abordadas en el primer informe del proyecto USEAct del programa URBACT (Torbianelli, 2014) concretamente en los casos de Roma, Dublín y Trieste.

El desarrollo urbano integrado es un proceso complejo con numerosos dilemas y equilibrios. Independientemente de los mejores deseos de los urbanistas y políticos locales no podemos estar seguros de las consecuencias de estos proyectos a gran escala.

Las operaciones residenciales a gran escala puede que ayuden a equilibrar de una manera más adecuada los distintos aspectos del desarrollo urbano sostenible e integrado. Pero esto no resulta sencillo en ningún caso, ya que precisa de una labor de monitorización continua del desarrollo y de flexibilidad para fijar los objetivos del plan, para evitar la perturbación en el equilibrio entre los aspectos económicos, sociales y medioambientales. Una monitorización que, en todo caso, debe ser llevada a cabo por la Administración en colaboración con los sectores empresariales y profesiones más especializadas en Urbanismo. Es por ello que se hace indispensable una ardua labor entre el Govern de les Illes Balears, los Consells, los ayuntamientos y entidades como la Asociación de Constructores de Balears.

SUMARIO

4. A PIE DE OBRA | 5. LA LOGIA **Entrevista al presidente de la Associació de Constructors, Eduardo López**

11. COORDENADAS | 22. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN | 24. MENORCA-IBIZA

25. NOTICIAS FLC | 26. OPINIÓ **Seguros y tasas requeridos para licitar**

EDITA Associació de Constructors de Balears. C/. Julián Álvarez, 12-A. 07004 Palma. Tel. 971 200 862 · asociacion@constructoresdebaleares.com

CONSEJO EDITORIAL Sandra Verger, Mariano Sanz y Eduardo López · DIRECCIÓN Associació de Constructors de Balears · REDACCIÓ Luis Felipe Lorenzo

DISEÑO Y MAQUETACIÓN G. Domenici · FOTOGRAFÍA Archivo · IMPRESIÓN Gráficas Loyse

DISTRIBUCIÓN Distribuido total o parcialmente por MLG Gestió d'Imatge Empresarial · DEPÓSITO LEGAL PM 2570-2003

La Associació de Constructors de Balears no se hace responsable de los comentarios y opiniones de terceros que aparecen en esta revista.

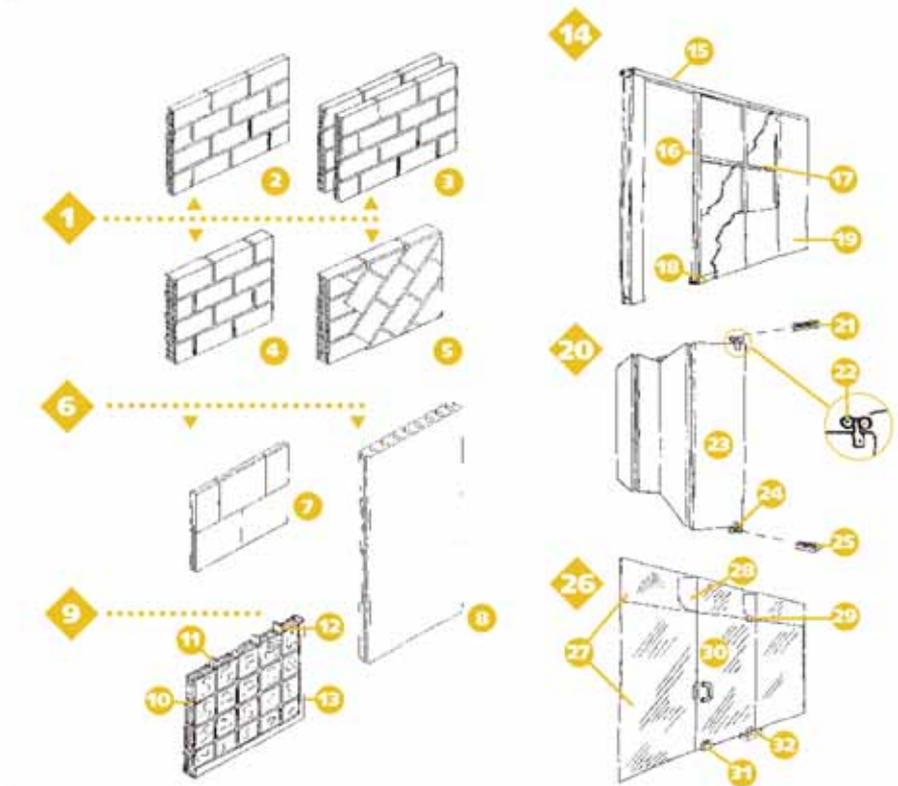
Diccionari Visual de la Construcció

Divisions i acabats interiors

• Mampares i envans



3-01



- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. envans de maó / tabiques de ladrillo</p> <p>2. envà de quart / tabique de panderete</p> <p>3. doble envà, envà sord, mitjanada sorda / tabique sordo, doble tabique</p> <p>4. paret de tres quarts / citara, pared de media asta</p> <p>5. envà engaltat / tabique a bofetón</p> <p>6. envans de plaques / tabiques de placas</p> <p>7. envà de blocs / tabique de bloques</p> <p>8. envà de plaques alveolades / tabique de placas alveoladas</p> | <p>9. envà translúcid, envà de pavesos / tabique translúcido, tabique de paveses</p> <p>10. pavès, vidre emmotllat / pavés, vidrio moldeado</p> <p>11. armadura / armadura</p> <p>12. juntura de PVC / junta de PVC</p> <p>13. bastigi / bastidor</p> <p>14. envà de cartó guix / tabique de cartón yeso</p> <p>15. perfil de testera superior / perfil de cabio alto</p> <p>16. perfil de muntant / perfil de montante</p> <p>17. perfil de travesser / perfil de travesaño</p> <p>18. perfil de testera inferior / perfil de cabio bajo</p> <p>19. plafó de placa / panel de placa</p> | <p>20. envà plegable / tabique plegable</p> <p>21. guia de sostre / guía de techo</p> <p>22. rodet / rodillo</p> <p>23. plafó / panel</p> <p>24. piu de guia / pivote-guía</p> <p>25. guia de paviment / guía de pavimento</p> <p>26. mampara de vidre / mampara de cristal</p> <p>27. vidre fix / luna fija</p> <p>28. contrafort / contrafuerte</p> <p>29. frontissa / bisagra</p> <p>30. porta / puerta</p> <p>31. pany / cerradura</p> <p>32. caixa del ressort / caja del resorte</p> |
|--|---|---|

“Una gran parte de la inversión, tanto pública como privada, repercute en empresas de la península y el extranjero que trasladan sus plantillas desde el exterior”



Eduardo López.

Eduardo López lleva cinco años al frente de la Presidencia de la Asociación de Constructores de Baleares, tras ser reelegido a principios de 2016. En este número, comenta a Nivell el informe de 2016, ejercicio con una evolución positiva, pero no exento de preocupaciones, y el estudio del Govern sobre las necesidades de desarrollo urbanístico de Baleares, así como sobre el Proyecto de Ley del Urbanismo de les Illes Balears. De la conversación con el presidente de la Asociación de Constructores se desprende que el sector de la construcción, gracias a la inversión privada, ha invertido la evolución registrada entre 2007 y 2013. Todo apunta a que la recuperación se ha consolidado y que se pueden crear más empleos, pero el crecimiento no está asegurado. La amenaza a la recuperación se llama inseguridad jurídica. De este panorama y de los retos del sector nos habla Eduardo López.

“Solicitamos a la administración que actúe para que el crecimiento de la inversión redunde, principalmente, en un crecimiento de las empresas locales y de la calidad del empleo en Baleares”

Nivell entrevista al presidente de la Asociación de Constructores de Balears, Eduardo López

¿Qué valoración en general hace de las cifras de 2016 y qué sensación tiene de cómo ha arrancado 2017?

2016 ha sido un año positivo, pues los datos de los que disponemos reflejan un crecimiento del empleo del 7,7%, con una media anual de 43.850 autónomos y asalariados en 2016, frente a 40.694 en 2015, mientras que la inversión creció un 14,2%, al pasar de los 1.203 millones en 2015 a 1.403 millones en 2016. En lo que respecta a 2017 sigue registrando una evolución satisfactoria. Sin embargo, estamos preocupados porque las inversiones turísticas probablemente se van a reducir, pues este mes de julio se acaban los incentivos de la Ley General Turística para llevar a cabo las reformas en establecimientos. A ello hay que añadirle que como estamos viendo en Ibiza las inversiones en establecimientos se están paralizando debido a que la gran demanda que ha habido para reformas durante los últimos años ya ha sido, en gran medida, satisfecha. Del mismo modo, el 20 de agosto finaliza la moratoria para que los municipios con solares no conectados al alcantarillado doten de red de saneamiento a estos vecinos, y, sin embargo, de los 21 municipios que, por ejemplo en Mallorca, tienen este problema, solo ocho se han puesto en ello. Consecuentemente miles de solares quedarán en situación ilegal y no podrán obtener licencia para regularizar su situación, lo que supone una pérdida de oportunidad de inversión notable. Por otra parte, el Govern también es responsable de la falta de dotación en infraestructuras de saneamiento ya que dispone de un impuesto específico, como es el canon de saneamiento, que debería destinarse a la dotación del alcantarillado. En conclusión, estamos preocupados porque puede que nos acerquemos al final del ciclo de recuperación y tampoco vemos que se

hayan planificado actuaciones anticíclicas, y que la inversión pública esté preparada para tomar el relevo del esfuerzo inversor privado.

¿Qué medidas habría que tomar para consolidar el crecimiento logrado?

Creo que hay varias medidas que consolidarían el crecimiento del sector. En primer lugar, la inversión pública directamente. Con unos años como los que hemos tenido en que la inversión pública había caído un 90%, es imprescindible volver a tener esta inversión para reactivar el sector y crear empleo. En segundo lugar, introducir medidas fiscales que favorezcan reformas y rehabilitaciones. Tener un IVA del 21% en este tipo de obra es desproporcionado y, como he comentado en múltiples ocasiones, promueve la economía sumergida. Un bien tan importante, como dice la Constitución en el Artículo 47, al que todos los españoles tienen derecho, no debería estar grabado a un 21% en caso de ser reformado. El mantenimiento y la rehabilitación del bien consagrado por la Constitución debería tener un IVA reducido o híper reducido. Y en tercer lugar, hay que hacer una apuesta importante para generar seguridad jurídica y confianza.

¿Es posible volver a los niveles de 2006?

Los datos de inversión apuntan que a pesar de la recuperación de la inversión hasta los 1.403 millones en 2016, el nivel actual de inversión es casi un 25% inferior

al de 2002 y 2003 cuando se situaba entorno los 1.850 millones de euros. Hoy en día, durante una coyuntura turística mucho más favorable, y con Alemania creciendo moderadamente, la inversión total sigue estando por debajo que en 2002 y 2003 debido principalmente a que hay mucha menos edificación pública y privada. Según las cifras que tenemos a mano, el sector ha alcanzado un número de empleados próximo a los 44.000 trabajadores de media anual y desde 2012 hemos creado casi 10.000 empleos, creciendo relativamente poco, si bien la cifra razonable de empleo del sector sería entre 50.000 y 55.000, por debajo de los 70.000 empleos que alcanzamos en 2006. El crecimiento registrado en 2016 y 2017 ayuda a ver el futuro pero no nos devuelve a una actividad como la de 2006. En todo caso, para recuperar los empleos perdidos desde 2006, necesitaríamos tres años más seguidos como 2014, 2015, y 2016. Puede que se consiga la misma actividad, aunque seguramente no a precios y salarios similares, salvo que se produzca otro boom crediticio y económico, cosa por ahora descartable a medio plazo, pero que al igual que las grandes crisis, se repiten cíclicamente.

¿Las empresas locales están volviendo a la misma actividad?

No del todo. Una gran parte de la inversión, tanto pública como privada, repercute en empresas de la península y el extranjero que trasladan sus plantillas desde el exterior, o incluso en el caso de la inversión privada en equipos de trabajo que ni siquiera pueden ser considerados empresas y que compiten ilegalmente con nosotros al no cumplir con sus obligaciones en materia de Seguridad Social, Prevención de Riesgos y fiscales. En este sentido, solicitamos a la administración que

“Con unos años como los que hemos tenido en que la inversión pública había caído un 90%, es imprescindible volver a tener esta inversión para reactivar el sector”

ENTREVISTA



“Los recortes de mantenimiento pueden salir caros a la larga, por un lado agravando los problemas en las infraestructuras, pero, lo que es más grave, poniendo vidas en peligro”.

actúe para que el crecimiento de la inversión redunde, principalmente, en un crecimiento de las empresas locales y de la calidad del empleo en Baleares.

¿Cómo pueden competir las empresas locales con los bajos precios que ofrecen empresas de la Península y del extranjero, que a veces incumplen el convenio?

En primer lugar, nuestras empresas pueden destacar mostrando un mejor conocimiento de los problemas del cliente y de aportar productos para solucionarlos. Las empresas sin arraigo siempre tienen el caso de personas que son responsables de clientes importantes sin tener realmente la competencia adecuada. Las pequeñas empresas locales pueden identificar dónde pueden ser mejores que las empresas que se desplazan desde fuera. Por otra parte, para muchos clientes es una ventaja impor-

tante tener un proveedor a una llamada de distancia porque está ubicado en la misma ciudad o a poca distancia. Tener que esperar mínimo 48 horas hasta que alguien de la Península, o incluso desde el extranjero, llegue con el próximo vuelo para solucionar un problema urgente puede ser un argumento clave para favorecer a una empresa local. En este sentido, solucionar un problema antes que la competencia es un criterio importante de calidad que puede ayudar a diferenciarse a nuestras empresas del resto de empresas. También podemos trabajar con más “cariño”, “motivación” y “pasión” que los directivos y empleados desplazados a Baleares para acometer un trabajo puntual. Igualmente, estar más cerca nos ayuda a dar servicio a un tipo de cliente al que no llegan empresas no arraigadas. Ello nos permite buscar una espe-

cialización en cierto tipo de cliente donde has desarrollado un conocimiento que nadie tiene. En este caso incluso podemos rentabilizar nuestro conocimiento visto que aportamos un valor añadido importante que el cliente paga de manera encantada. Por último, podemos crecer con el boca a oreja y las relaciones personales.

¿Cree que la Administración está haciendo lo suficiente para atajar la competencia desleal?

He comentado en varias ocasiones que sin un esfuerzo coordinado entre Ayuntamientos, Agencia Tributaria y la Inspección de Trabajo de forma selectiva y clara, será difícil acometer un control eficiente para erradicarla. Normalmente “no se buscan”, infractores ocultos, se inspeccionan empresas con “cara y ojos”, y estas empresas cumplen en la gran mayoría con la legislación vigente. El problema son

ENTREVISTA



“Hemos reclamado que la normativa aplicable sea la del momento de iniciarse los trámites, sin que pueda estar sujeta a los cambios que pueda haber con posterioridad”.

las que no aparecen por ningún sitio y son ilegales. De esta forma será difícil erradicar dicha economía. Reducir el tipo del IVA hasta los niveles anteriores y las cotizaciones a la Seguridad Social, que son de las más altas de Europa, favorecería que muchas personas que actúan en la economía sumergida se animaran a registrarse como autónomos o empresas, y contrataran empleados.

Se ha perdido profesionales y mucha materia gris. ¿Cómo se puede recuperar y convencer a la juventud de que la construcción es un sector que les ofrece un futuro estable?

En momentos de crisis como estos hay que crear programas atractivos de formación para que los jóvenes puedan adquirir conocimientos suficientes para tener mayores expectativas de trabajo. La transformación en nuestro sector es inevitable y es imprescindible adecuar los conocimientos de los jóvenes para ser

competitivos con los nuevos tiempos.

Creo que las crisis sirven para hacer una gran selección entre las empresas del mercado, pero lamentablemente se llevan por el camino algunas de gran valor que no han podido soportar el momento. Con ellas se han deshecho equipos humanos muy valiosos que será difícil recuperar. El papel de la Fundación Laboral de la Construcción en Balears, en la que participamos junto a los sindicatos, es muy importante para recuperar a la juventud y reorientar la mano de obra hacia la rehabilitación. Es imprescindible que el Govern acepte y apoye la propuesta de que la formación impartida en los centros de las tres islas sea reglada. De todas formas, sí que es verdad que la Inspección de Trabajo está realizando esfuerzos en este sentido y esperamos que se avance en la persecución de infractores.

¿Qué valoración hace de la mitad de legislatura, tanto por parte del gobierno autonómico como de los ejecutivos insulares y de los municipios más importantes?

Los actuales gestores de la Administración están legislando en algunos aspectos que habían sido definidos por los anteriores gobernantes y con ello generan inseguridad jurídica. Es importante que todos los partidos consensúen una legislación clara e inequívoca y que pueda favorecer el que las empresas, que son los únicos entes generadores de empleo, puedan desarrollar proyectos destinados a mejorar la situación actual en materia de vivienda, empleo, etcétera... Entre las carencias, creo que no hacen lo que nuestra sociedad ha reclamado, y es una reforma valiente de nuestras administraciones, eliminando centros de gastos para conseguir un mejor equilibrio de las cuentas públicas. Es más, se han decantado por lo contrario, subir impuestos, cosa que no garantiza una mayor recaudación si con ello se ahoga más a la actividad económica. Da la sensación de que la Administración exige más a las empresas y ciudadanos que a sus propios gestores. Entre las medidas positivas, podemos destacar las mayores inversiones en la red hidráulica, gracias a parte de la recaudación lograda con el impuesto turístico.

El pasado mes de abril se reunió con el Director General de Ordenación del Territorio del Govern, Luis Corral. ¿Qué conclusiones extrajo del estudio que presentó?

En el estudio se incluye el suelo urbano y urbanizable programado para uso residencial, según la ortofotografía aérea del 2015 y el mapa urbanístico de Balears. Sin embargo, que sea suelo urbano o urbanizable programado no significa que sean solares que ya sean aptos para edificar, ya que, en algunos casos, se requiere o de actuaciones urbanísticas previas o de dotaciones de servicios, para tener la condición de solar. Es importante mencionar el tiempo y los trámites burocráticos que ello conlleva, pues puede oscilar entre 5 y 10 años para que se conviertan en solares edificables. Otro aspecto que nos preocupa es la inseguridad jurídica para los promotores a la hora de promover las actuaciones urbanísticas para obtener la condición de solar. En este sentido, hemos reclamado que la normativa aplicable sea la del momento de iniciarse los trámites, sin que pueda estar sujeta a los cambios que pueda haber con posterioridad. Cabe añadir que en estos momentos, debido a los constantes cambios normativos, principalmente provocados por los cambios de gobierno, y al tiempo que lleva ejecutar dichos cambios, es difícil que se hagan actuaciones urbanísticas para

ENTREVISTA

evitar que se agote el suelo finalista. Por ello es necesario saber la capacidad de suelo finalista que sea económicamente viable, sobre todo en zonas de especial interés, como Palma, Calvià o Andratx.

Por otra parte, nos llama la atención que del total de suelo que se incluye en el informe se tenga en cuenta desarrollos irrealizables, como el de Son Bordoy y el de Son Ferragut, que suman 1300 viviendas. Si nos quedamos con el suelo realizable disponible el porcentaje es muy inferior al que se contempla en el estudio.

¿Cómo debería ser la Ley de Urbanismo para que fuera efectiva?

Fruto de un consenso con la mayor parte de partidos del arco parlamentario, además de clara e inequívoca. La característica más importante que debe tener la legislación es que genere confianza a los inversores y sea duradera.

¿Es necesario acudir al terreno rústico para resolver la demanda de viviendas?

Nosotros creemos que no es necesario. De momento consideramos que hay suficiente suelo urbano y urbanizable y que este se puede aprovechar mejor sin consumir más territorio de manera extensiva, aumentando en intensidad y alturas. Nuestras islas basan el modelo económico en el turismo y en la protección de un paisaje que en gran parte debe mantenerse virgen. Por ello, debemos seguir apostando por concentrar la población en determinados polos, logrando que en menos de 10 municipios viva cerca del 80% de la población de Balears.

¿Qué le parece eliminar los límites de densidad poblacional?

En algunas localidades puede que sea necesario no solo para estimular la actividad del sector de la construcción, sino para dar respuesta a una necesidad de nuestra economía como es el acceso a la vivienda. Por desgracia, nuestra economía sigue siendo estacional y muchas actividades necesita alojar mano de obra temporal y como hemos visto cada vez es más caro y difícil acceder a un alquiler en condiciones a un precio que haga posible la estancia de profesionales desplazados desde la Península y el extranjero para cubrir la demanda de puestos de trabajo del sector servicios y del turismo. Incluso hay necesidad de vivienda para destinarla a trabajadores públicos como policías y personal sanitario. Por consiguiente, eliminar los límites de densidad poblacional podría ser beneficioso para la sociedad en general, y no solamente para el sector de la construcción.

Últimamente ha habido siniestros graves causados por la falta de mantenimiento, como por ejemplo la caída de una farola en Palma. ¿Qué opina al respecto?

Que una vez más se demuestra que los recortes de mantenimiento pueden salir caros a la larga, por un lado agravando los problemas en las infraestructuras, pero, lo que es más grave, poniendo vidas en peligro, con efectos irreparables en las familias y en la sociedad.

Las entidades financieras dicen disponer de crédito para prestar, y en algunos sectores, como en el de automoción, aumentan las operaciones de financiación. ¿Por qué cree que el crédito para la compra de vivienda nueva, o para la promoción de más hogares, no se reactiva en Balears si el stock está prácticamente agotado?

En un primer momento las entidades han priorizado sanear sus balances y asumir las pérdidas de aquellas operaciones que ha sido un lastre por prestar capital. Parece que



ahora vuelven a tener interés en su negocio principal, pero todavía disponen de costes de operación elevados que no favorecen la mejora de condiciones a sus potenciales clientes. Por otra parte, a pesar de que España ha reducido bastante la prima de riesgo, el crédito inmobiliario se analiza con los mismos parámetros tanto en Mallorca o Ibiza, como en Castilla-La Mancha, por poner un ejemplo. Que las recomendaciones del FMI y del BCE se apliquen país por país y no región por región puede perjudicarnos y retrasar el acceso al crédito.

Uno de los problemas de la promoción inmobiliaria es la falta de suelo urbanizable a buen precio. ¿Cómo cree que se puede resolver?

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana en Palma y otras actualizaciones en las principales ciudades de Balears podrían resolver

esta necesidad. No se entiende que nos estemos exponiendo a una falta de stock y de oferta debido a que el suelo urbanizable es escaso, sigue siendo caro, y, por otra parte, las entidades financieras no prestan capital para iniciar promociones. Nuestra sociedad sigue teniendo un crecimiento demográfico y los jóvenes tienen necesidad de vivienda nueva que se tiene que satisfacer. Esperamos que los nuevos equipos de gobierno municipales continúen con la actualización de los planes generales de ordenación urbana.

Lleva tres años vicepresidiendo la Confederación de Asociaciones Empresariales de Balears (CAEB). Tanto la CAEB como la Asociación de Constructores con el actual formato cumplen 40 años ¿Qué destacaría de estas cuatro décadas de asociacionismo empresarial y de la que le ha tocado vivir?

Ya hemos pasado el ecuador de la nueva etapa para intentar mejorar los logros del pasado. Se favorece el trabajo para crear un marco de desarrollo que garantice la competitividad y sostenibilidad del sector empresarial y, por extensión, del conjunto de la sociedad balear. Por otra parte, se ha incrementado la representatividad, integrando nuevas organizaciones miembro y aglutinando a sectores divididos, además de aumentando nuestra presencia en CEOE. Del mismo modo, estamos sensibilizando a la Sociedad balear de la importancia socio-económica del tejido empresarial de las Balears, en especial con los actos del 40 aniversario, y se ha creado instrumentos de opinión técnica del tejido empresarial en base a nuestro conocimiento. Finalmente, se ha modernizado la imagen y CAEB está más presente en foros y redes sociales, donde no pueden faltar los posicionamientos empresariales.

¿Qué mensaje trasladaría a la Asociación de cara a este 2017? ¿Qué puede hacer la asociación por los asociados? ¿Y los asociados por la asociación?

Este año celebramos el 40 aniversario con un marco que nos ha permitido estar en el juego democrático, en el diálogo social, y en la negociación colectiva. Creo que debemos sentirnos orgullosos de esta labor de lobby y de haber sido pioneros en el asociacionismo empresarial. A partir de ahora, nuestro objetivo es reforzar la competitividad de nuestras empresas. Juntos construimos mejor y llegaremos más lejos. A los asociados les pedimos que por un lado impulsen el relevo generacional también dentro de nuestra organización y que inviten a otras empresas a sumarse a nuestro colectivo.

INVERSIONES

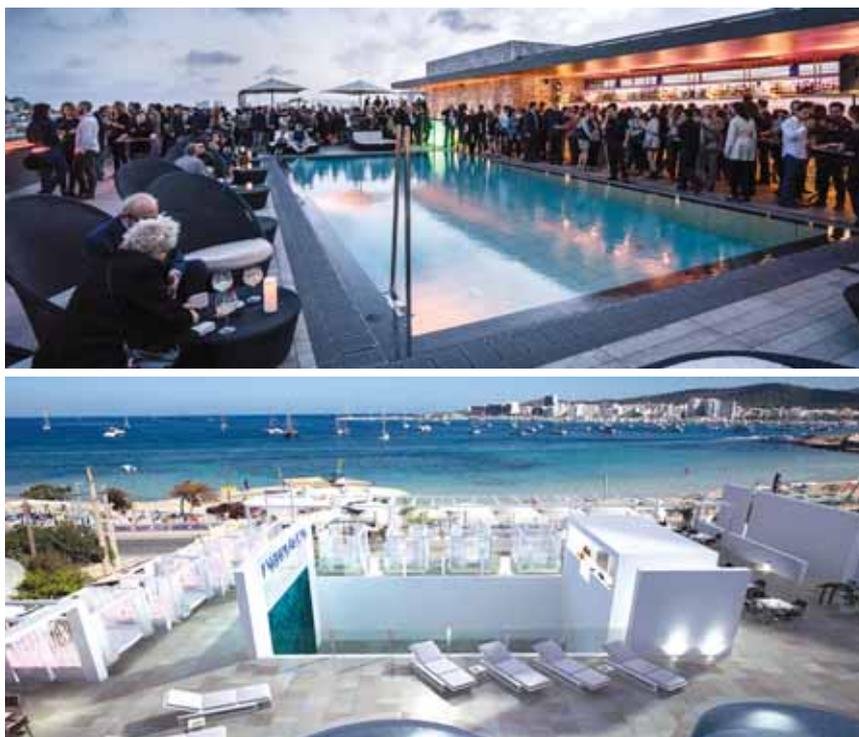
La inversión en establecimientos turísticos crece los primeros cuatro meses del año un 8,58% con respecto al mismo periodo de 2015

Mallorca casi se recupera en dos años; en Menorca crece más de un 500% con respecto a 2015, y en Ibiza y Formentera pierden inversión

La inversión en reformas turísticas crece un 8,58% en el primer cuatrimestre con respecto al mismo periodo de 2015. El presupuesto visado en los primeros cuatro meses del año en el sector se ha incrementado en 9 millones de euros en comparación con el mismo período de hace justo dos años. Así lo reflejan los datos publicados por el Colegio de Arquitectos de las Illes Balears (COAIB) de acuerdo con los proyectos visados en el primer cuatrimestre del año y en manos de la Asociación de Constructores de Balears.

En concreto, el presupuesto visado en obras turísticas en los años 2015 y 2016 fue de 101,1 y 90,3 millones, respectivamente.

En cuanto a las cifras comparadas con las del primer cuatrimestre de 2016, el crecimiento es más notable, del 21,55% y de casi 20 millones de euros, hasta alcanzar los 109,75 del primer cuatrimestre de este año. Por islas, la inversión tanto respecto a 2015 como respecto a 2016 crece a buen ritmo en Mallorca (un 48,04% frente al primer cuatrimestre de 2016 aunque decrece un 5,01% frente a 2015); extraordinariamente en Menorca (un 772,74% frente al primer cuatrimestre de 2016 y un 552,75% frente a 2015) y decrece en Ibiza y Formentera (un 63,17% frente al primer cuatrimestre de 2016 y un 20,87% frente a 2015).



El fin de reformas en establecimientos en Ibiza se empieza a notar en la caída de inversión.

	enero	febrero	marzo	abril	total 2017	total 2016	total 2015	var 17/16%	var 17/15%
TURISMO									
m2	47.383	34.105	32.408	55.800	169.696	154.392	197.475	9,91	-14,07
euros	31.312.955	23.821.306	25.048.466	29.573.368	109.756.095	90.299.243	101.082.729	21,55	8,58

Balears. Estadística de inversión en establecimientos turísticos, año 2017. Proyectos de ejecución. Fuente COAB.

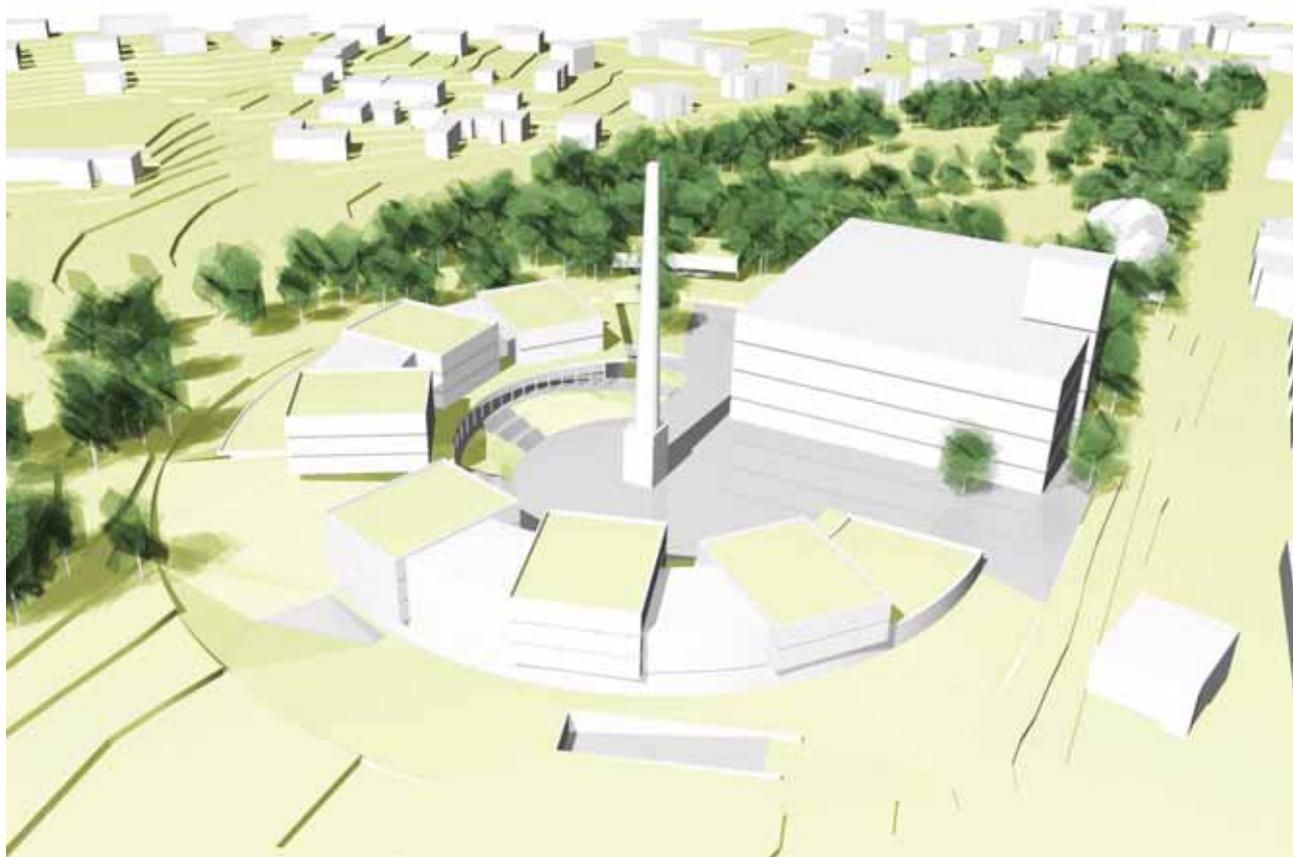
Las obras del corredor Mediterráneo, que mejorarán la conexión vía marítima y ferroviaria de Balears con Europa, estarán finalizadas en 2019

El secretario de Estado de Infraestructuras, Julio Gómez-Pomar, aseguró hace unas semanas en Barcelona que “la mayor parte de las obras” del corredor ferroviario del mediterráneo “desde Murcia hasta el norte”, o sea, hasta la conexión con la frontera francesa, “estarán finalizadas en 2019”. “Luego quedarán las pruebas, que requieren tiempo, la homologación de maquinistas y otros pasos”, indicó. El alto cargo aseguró que de los 17.000 millones de euros que costará la infraestructura, 13.500 millones ya están ejecutados y que durante este ejercicio el Gobierno destinará 715 millones de euros adicionales, una cifra que subirá hasta los 3.123 millones de euros en el periodo 2017-2020. El pasado marzo, el presidente del Gobierno, Mariano Rajoy, aseguró en una conferencia en la capital catalana que el corredor en su tramo catalán estaría “terminado” en 2020. Gómez-

Pomar ha asegurado que el Gobierno tendrá que rescindir antes al menos dos contratos: que del tercer hilo entre Castellbisbal y Martorell, en Barcelona, y el del tercer hilo entre Vandellòs (Tarragona) y Castellón, ya que existen “dificultades irresolubles” que no se pueden solucionar con un modificado de obras o un contrato complementario. “El Gobierno considera que terminar las obras del corredor mediterráneo es importantísimo; hemos creado la figura del coordinador para implicar a todos los grupos de interés y dar información puntual y transparente de cómo evolucionan los trabajos”, añadió, para curarse en salud por las críticas que han formulado frecuentemente los gobiernos catalán y valenciano de que el Estado prioriza las actuaciones radiales, a pesar de que, a su juicio, son menos rentables económica y socialmente.

El modelo urbano, a debate

Nivell dedica coordenadas y la entrevista a analizar la posibilidad de crecimiento sostenible del modelo urbano balear



Existe consenso respecto a las desventajas generadas por una expansión urbana incontrolada. Está demostrado en numerosos sectores que la falta de planeamiento del crecimiento produce efectos desastrosos en las ciudades, en las localidades medianas, y frena las posibilidades de crecimiento del turismo, que tiene en la belleza del paisaje natural y urbano su principal valor. La falta o la desorganización del transporte público en distintas áreas de las localidades, en general las de urbanización reciente; la existencia de servicios públicos insuficientes e ineficientes (ausencia de infraestructura de agua, recolección de basura desigual en el territorio, etc.), y la necesidad de equipamientos urbanos, son algunos de los problemas más comunes de las ciudades baleares que superan los 20.000 habitantes. En el presente número de Nivell, y frente al consenso existente a escala mundial y a los múltiples ejemplos de fracaso urbano debido a una expansión horizontal incontrolada, se acepta la premisa de descartar la expansión en suelo rústico.

Sin embargo, se suele confundir este tipo de expansión con la expansión urbana territorial en general, cuando podríamos considerar que la densificación es una forma de expansión urbana (vertical) sostenible. En todo caso, en este número analizamos el estudio elaborado por el Govern de les Illes Balears sobre esta cuestión, los cambios normativos que se avecinan con el nuevo Proyecto de Ley de Urbanismo, y promovemos la reflexión para que cada uno pueda plantearse qué modelo de desarrollo para las localidades es más deseable y posible.

El Govern presentó a la Asociación de Constructores de Balears el estudio de capacidad de población en suelo urbano y urbanizable vacante



Instantánea de la reunión.

El **director general** de Ordenación del Territorio, Luis Corral, explicó el pasado mes de abril a los presidentes la Asociación Empresarial de Promotores Inmobiliarios de Balears (PROINBA) y de la Asociación de Constructores de Balears, Luis Martín y Eduardo López, respectivamente, los resultados del estudio de la capacidad de población y viviendas en el suelo urbano y urbanizable vacante, resultados

que indican que hay capacidad para asumir una población de 364.505 personas más, un 33 % más de la población actual de las Illes Balears (1,1 millones de habitantes). A la reunión asistió también la directora de la Asociación de Constructores de Balears, Sandra Verger. El estudio, que explicó el director general de Ordenación del Territorio, Luis Corral, y que fue elaborado por el Servicio de Información

Territorial de las Illes Balears (SITIBSA), pretende ser según el Govern una «herramienta útil, muy positiva, en la que se ha realizado un esfuerzo muy interesante e importante».

Para Luis Corral, «debemos tener claro que hay que centrarse en regenerar y dar herramientas para actuar sobre la ciudad ya construida, porque el urbanismo del presente y del futuro se tiene que centrar especialmente en la revitalización de nuestras ciudades, en la capacidad de adaptarse al crecimiento aquí, no en la clasificación de nuevo suelo».

Debe recordarse que el suelo vacante urbano y urbanizable actual está formado por 3.076 hectáreas que permitirían acoger la construcción potencial de 144.460 viviendas. Sobre este punto, desde la Asociación de Constructores de Balears se considera que aunque sea cierto que existe suelo urbanizable, el suelo urbano disponible es escaso y caro.

Por islas, la capacidad de población en el suelo vacante urbano y urbanizable es de 284.269 personas en Mallorca, 35.304 en Menorca, 43.348 en Ibiza y 1.508 en Formentera. Respecto de las viviendas potenciales en este suelo serían: 112.620 en Mallorca, 17.202 en Ibiza, 14.009 en Menorca y 629 en Formentera. Existe una superficie de 2.098,80 hectáreas disponibles en Mallorca; 545,63 hectáreas en Ibiza; 422,68 hectáreas en Menorca y 9,13 hectáreas en Formentera.

Formentera agotará el suelo edificable en 3 años, Ibiza en 14, y Mallorca en 39 años

En algún momento del año 2031, la isla de Ibiza agotará todo su suelo edificable, es decir, aquél que marcan las normativas autonómicas e insulares surgidas fundamentalmente de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) aprobadas en 1999 por el expresidente Jaume Matas. Dichas normas no permiten crear más urbanizaciones ni núcleos residenciales de los que ahora hay previstos, lo que **equivale a fijar un tope también de población de forma indirecta**.

El informe hecho público hace dos semanas por el Govern balear, a través del **Mapa Urbanístico de las Illes Balears (Muib)**, sobre la capacidad de crecimiento de las islas arroja datos que permiten hacerse una idea sobre el futuro inmediato en materia territorial.

En la actualidad, la isla de Ibiza tiene unos 140.000 habitantes, pero hay suelo urbano y urbanizable (en todas sus categorías, incluyendo también el suelo rústico) para otras 43.348 per-

sonas. Es decir, la población residente ibicenca puede alcanzar todavía las 183.000 personas.

Basándose en el ritmo de aumento demográfico que ha seguido la isla desde 2006, los técnicos del Govern llegan a la conclusión de que, si se mantiene ese promedio, **los 183.000 habitantes se alcanzarán en ese 2031**, que es cuando se habrán construido también las viviendas para ellos. En concreto, aún se pueden edificar 17.202 viviendas en la isla de Ibiza. La equivalencia que usa el Govern entre casas y habitantes es de 2,52 personas por vivienda.

De las 43.348 personas que aún pueden asentarse en la isla, la mayor parte corresponden a suelos urbanos y urbanizables tradicionales, que están previstos junto a los ya existentes, como norma general. Pero hay un nada desdeñable 27% (unas 11.400 plazas) que corresponden a suelo rústico, donde está permitido construir viviendas unifamiliares, a menudo de gran tamaño, en parcelas de 15.000 metros cuadrados.

Trasladado a superficie, todavía es posible edificar en Eivissa un total de 196,6 hectáreas de suelo calificado como urbano o urbanizable y 349 hectáreas de suelo rústico, según los datos que proporciona el Mapa Urbanístico de las Illes Balears (MUIB), una herramienta que permite conocer con un elevado grado de detalle la realidad territorial de Balears.

Formentera, por otra parte, sufre un proceso de urbanización que hace palidecer a la propia Ibiza. Lejos queda ya el mito de Formentera como sinónimo de isla que escapó a la especulación. En vez de ello, resulta ser la más masificada de Balears y la que más rápidamente colmatará su suelo urbanizable. Prueba de ello es que si Eivissa agotará su terreno edificable en 14 años, Mallorca en 39 y Menorca en 110, Formentera lo hará en sólo 3, es decir, en 2020. La menor de las Pitiüses puede acoger aún, según los planeamientos vigentes, a 1.584 personas. Ni una más.



TAN EXIGENTES COMO TÚ

cerámica
baño
cocinas

PROFESIONAL
ferretería
fontanería
electricidad
construcción

friendly
eficiencia
energética

C/ Son Fondo, 35 - Coll d'En Rebassa
07007 Palma de Mallorca
Tel. 971 46 00 00
Fax 971 46 04 41

C/ Illes Balears, 40 - Pol. Son Bugadelles
07180 Santa Ponça - Calvià
Tel. 971 69 96 96
Fax 971 69 95 15

C/ Del Busqueret, 20 - Pol. Ca Na Lloreta
07400 Alcúdia
Tel. 971 57 80 57
Fax 971 57 80 59



DURAN PALMA



DURAN CALVIÀ



DURAN ALCÚDIA

www.gduran.com



El Consell de Govern ha remitido al Parlamento el proyecto de ley de urbanismo de Baleares (LUIB)



Marc Pons y Luis Corral presentando el anteproyecto.

El Consell de Govern ha remitido al Parlamento el proyecto de ley de urbanismo de Baleares (LUIB) que refuerza la disciplina, simplifica la tramitación de los planeamientos que prevé acortar de 8 a 3 años, y promueve que los planes generales dejen un 30% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección. El proyecto busca dar “máxima seguridad jurídica”, define las líneas básicas de regulación del suelo (incluido el rústico) y pretende “acabar con todo aquello que se ha gestado ilegalmente e impedir la reclasificación como suelo urbano de los asentamientos en el medio rural o la amnistía de las edificaciones fuera de ordenación en suelo rústico”, según un comunicado del Govern. Para promover la sostenibilidad del territorio, da prioridad a la reutilización del suelo urbano para evitar el uso de nuevo suelo y articula instrumentos de control administrativo y económico para combatir la especulación. Regula una disciplina urbanística efectiva tanto para garantizar el cumplimiento de las sanciones y las demoliciones, como para actuar como elemento preventivo y disuasorio de comportamientos irregulares “tanto entre los particulares como entre los responsables públicos, por acción u omisión”.

El Consell de Govern aprobó el proyecto de ley de Urbanismo de Baleares -que fue presentada en marzo- tras estimar alrededor de un 35% de la cincuenta de alegaciones presentadas, ya sea total o parcialmente. El conseller de Territorio, Energía y Movilidad, Marc Pons, destacó que la ley persigue “definir líneas básicas y regulación de los tres tipos de suelo”, introducir criterios para la sostenibilidad o luchar contra la especulación urbanística, entre otros objetivos. Asimismo, el conseller ha apuntado que la norma nace del “consenso” ya que en su redacción inicial han participado más de 60 profesionales de distintos ámbitos. El proyecto plantea medidas de disciplina urbanística y para favorecer las viviendas de protección oficial y alquiler social, cambios para luchar contra la especulación, promover la reutilización de suelo urbano para evitar nuevo consumo de territorio o agilizar la tramitación de planeamientos urbanísticos, entre otras novedades. La nueva norma mejora la preservación de suelos especialmente protegidos (ANEI, ARIP y áreas de protección territorial APT costeras), dando competencia a los consells y a sus oficinas de disciplina para actuar. El importe de las sanciones es para los ayuntamientos.

La norma divide el planeamiento urbanístico tradicional en dos figuras: El plan general, que regula los aspectos más estructurales, limitando el contenido a la escala macro, las infraestructuras, dotaciones generales y usos globales; y el plan de ordenación detallado, que determina la ordenación de carácter más flexible en el tiempo sobre forma urbana, tipologías y usos detallados. Los municipios de más de 10.000 habitantes podrán aprobar estos planes de ordenación.

El proyecto promueve la reutilización del suelo con medidas como la rehabilitación, la puesta en el mercado de suelo urbano vacante y renovación y regeneración de tejido urbano.

La norma determina que las plusvalías generadas por los cambios de clasificación, calificación o rentabilidad de usos que resulten superiores a “un beneficio razonable” tendrán que repercutir en la administración.

Los convenios de planeamiento urbanístico, que han sido fuente de conflictos y en ocasiones han derivado en indemnizaciones importantes, se podrán llevar a cabo, “pero con estrictas medidas de control y transparencia con el objetivo de evitar situaciones anómalas como exigencias de responsabilidades económicas a los ayuntamientos por incumplimiento de los convenios”.

La Ley prevé la obligación de las administraciones de tener un registro de su patrimonio de suelo público y que los planes generales reserven un 30 % de edificabilidad residencial a vivienda protegida, con más densidad de viviendas (sin aumentar la edificabilidad) hasta un máximo de 75 viviendas por hectárea tanto en suelos urbanizables como urbanos. La norma modifica las sanciones por obras e instalaciones ilegales en suelo urbano o urbanizable, con multas de entre el 50 y el 70 % del valor de la obra ejecutada si su uso está permitido y del 75 al 100 % si no lo está.

Por obras e instalaciones en suelo rústico, la multa será de hasta el 300 % del valor si es un uso prohibido, y del 150 al 300 % si es autorizado.

Se simplifican las ejecuciones de órdenes de demolición, que quedan exentas de licencia urbanística previa: se presentará el proyecto y si el ayuntamiento no dice nada en un plazo de un mes, se iniciará el plazo para ejecutar. El plazo para la ejecución subsidiaria por parte de la administración se amplía a 15 años. Consells y agencias urbanísticas tendrán competencia también para imponer multas coercitivas en demoliciones. Se fijan responsabilidades para las autoridades y cargos públicos que, “con conocimiento de causa y teniendo posibilidad de impedirlo,

URBANISMO BALEAR

permitan la indisciplina urbanística”. La ley regula los núcleos rurales como una categoría especial del suelo rústico, identi-

fica los asentamientos irregulares en rústico, los delimita e impide su ampliación. La Ley da un año a los ayuntamientos para

resolver la situación de los llamados “falsos urbanos” y fija que su desclasificación no puede generar ninguna indemnización.

RESUMEN DEL PROYECTO DE LA FUTURA LEY URBANÍSTICA DE LAS ISLAS BALEARES (LUIB), elaborado en base a la documentación facilitada por el Govern

1. Ventajas de la nueva ley del suelo de Baleares en materia de planificación.

El proyecto de la futura Ley Urbanística de las Islas Baleares (LUIB) prevé la división de los planteamientos municipales en dos figuras para agilizar el proceso, de los casi 8 años actuales a 3 años. Prevé multas coercitivas, una cada mes del 10% de la obra, para los infractores que no restablezcan la legalidad y el espacio físico.

La futura LUIB pretende ser un instrumento útil para la planificación y gestión territorial, dando respuesta a las necesidades, problemáticas y retos que la historia urbanística de esta comunidad ha ido poniendo de manifiesto. Nace con vocación de tener perdurabilidad, en una clara apuesta por la sostenibilidad territorial de las Islas como condición imprescindible de futuro.

La Ley se marca como objetivos principales:

- Como ley básica de consenso, la perdurabilidad, ya que da máxima seguridad jurídica.
- La definición de las líneas básicas de regulación de los tres tipos de suelo, incluyendo el rústico (que no aparecía en la Ley del Suelo).
- Cerrar, de una vez por todas, la barrera a todo aquello que se ha gestado ilegalmente o a los cambios de clasificación automáticos, de manera irregular, por la vía de los hechos.
- La agilización al máximo de los procesos de aprobación de los planes generales, con un nuevo sistema de tramitación que permitirá que los casi 8 años actuales pasen a 3 años aproximadamente.
- La sostenibilidad del territorio, priorizando al máximo la “reutilización del suelo urbano”, las actuaciones sobre “ciudad edificada”, evitando el empleo de nuevo suelo.
- La lucha contra la especulación, con la articulación de instrumentos que garanticen un control máximo de los procesos, desde el punto de vista administrativo y económico, y con medidas correctoras que impidan, por ejemplo, plusvalías exageradas, dotando todo el proceso de transparencia.
- Una disciplina urbanística efectiva, tanto para garantizar el cumplimiento de sanciones y el restablecimiento de la legalidad cuando esta se haya vulnerado, como para actuar como elemento preventivo y disuasivo de comportamientos irregulares tanto entre los particulares como entre los responsables públicos, por acción u omisión de estos.
- Más garantías para la protección de los suelos especialmente protegidos (ANEI, ARIP y áreas de protección territorial costeras), dando competencia a los consejos insulares y a sus agencias de disciplina urbanística para actuar sobre estos suelos.

Principales medidas que incorpora la Ley para alcanzar estos objetivos:

a. En suelo rústico

La Ley incorpora tanto el régimen urbanístico del suelo rústico como los aspectos de planeamiento y gestión relativos a este tipo de suelo, aunque sin incorporar los aspectos de detalle reglamentarios incluidos en la legislación urbanística sectorial que una ley básica como ésta no tiene que contener.

Elimina la posibilidad de asentamientos en medio rural como vía de reclasificación de las urbanizaciones ilegales y también deja sin efecto cualquier amnistía de las viviendas ilegales en este tipo de suelo.

Se da competencias a los consejos insulares y a sus oficinas de disciplina para actuar en los suelos especialmente protegidos (como ANEI, ARIP o APT costeras), elevando así las garantías de protección y de cumplimiento de la normativa en estos casos.

b. Agilización de la tramitación de los planeamientos urbanísticos

El planeamiento urbanístico tradicional se divide en dos figuras:

El plan general, que regula los aspectos más estructurales, limitando su contenido a la escala macro, las infraestructuras y dotaciones generales, y los usos globales.

Una nueva figura: el plan de ordenación detallado. Con las determinaciones de ordenación de carácter más flexible en el tiempo: forma urbana, tipologías, usos detallados...

Estos planes de ordenación detallados serán el documento “activo”, con flexibilidad para poder dividirse en función de las clases de suelo, ámbitos territoriales o lo que se considere oportuno.

Los municipios superiores a 10.000 habitantes podrán aprobar estos planes de ordenación.

El plazo de aprobación de los planes generales, que marcarán únicamente las líneas estructurales, se prevé que no será superior a tres años y el Consell informará en el momento de su aprobación inicial para así agilizar y garantizar la seguridad jurídica de todo el proceso.

Se prevé una transición de un modelo al otro (los planeamientos en trámite continuarán el proceso iniciado).

c. Agilidad en la tramitación de los planeamientos urbanísticos.

Respecto a la agilidad en la tramitación de los planeamientos urbanísticos, el planeamiento urbanístico tradicional se divide en dos figuras: la primera es el plan general, que regula los aspectos más estructurales, limitando su contenido a la escala «macro», las infraestructuras y dotaciones generales, y los usos globales.

La nueva figura es el plan de ordenación detallado, con las determinaciones de ordenación de carácter más flexible en el tiempo: forma urbana, tipologías, usos pormenorizados, etcétera.

Los municipios superiores a 10.000 habitantes podrán aprobar estos planes de ordenación, mientras que el plazo de aprobación de los planes

URBANISMO BALEAR

generales, que marcarán únicamente las líneas estructurales, se prevé que no será superior a tres años.

En cuanto a las medidas de sostenibilidad urbanística y de garantías económicas de los procesos urbanísticos se plantea la reutilización del suelo urbano para evitar nuevo consumo de territorio.

Éste es uno de los objetivos principales de la nueva norma y establece mecanismos para hacerlo: medidas edificatorias, como la rehabilitación; medidas de puesta en el mercado de suelo urbano vacante ante las demandas de nuevo suelo; y medidas de renovación y regeneración de tejido urbano.

Todas las actuaciones urbanísticas deberán supeditarse a un control económico.

La nueva ley prevé también medidas para luchar contra la especulación: se determina que las plusvalías generadas por los cambios de clasificación, calificación o rentabilidad de usos que resulten superiores a un beneficio razonable deberán repercutir en la administración.

Quedan prohibidos los convenios de planeamiento urbanístico que han sido fuente de conflictos y que muchas veces han derivado en indemnizaciones copiosas. Además, debe haber máxima transparencia de todos los procesos: documentos públicos, convenios de planeamiento urbanístico, participación de profesionales acreditados, de sociedades de tasación, etcétera.

La conselleria destaca de manera especial la creación de una Junta de Expropiación Autonómica, que estará integrada por profesionales.

2. Medidas de sostenibilidad urbanística y de garantías económicas de los procesos urbanísticos

Se plantea la reutilización del suelo urbano para evitar nuevo consumo de territorio. Este es uno de los principales objetivos de la nueva norma y establece mecanismos para hacerlo:

- Medidas edificatorias, como la rehabilitación.
- Medidas de puesta en el mercado de suelo urbano vacante, ante las demandas de nuevo suelo.
- Medidas de renovación y regeneración de tejido urbano.

Todas las actuaciones urbanísticas tendrán que supeditarse a un control económico:

- Una memoria de viabilidad en el caso de los particulares y un informe de sostenibilidad económica para las administraciones como garantía de que una actuación determinada no lastrará el futuro de las cuentas de las haciendas locales.

3. Medidas para luchar contra la especulación

Ligada a las medidas anteriores, se determina que las plusvalías generadas por los cambios de clasificación, calificación o rentabilidad de usos que resulten superiores a un beneficio razonable repercutirán en la administración.

Se permiten los convenios de planeamiento urbanístico, pero con estrictas medidas de control y transparencia para evitar situaciones anómalas como pueden ser las exigencias de responsabilidades a los ayuntamientos por incumplimiento de los convenios.

Tiene que haber máxima transparencia de todos los procesos: documentos públicos, participación de profesionales acreditados, de sociedades de tasación, etc.

Hay que destacar que se crea una Junta de Expropiación Autonómica, integrada por profesionales.

4. Medidas de disciplina urbanística

Planteamiento: la futura Ley refuerza los mecanismos para hacer efectiva la disciplina urbanística.

Las medidas. Se fijan dos procesos:

El sancionador y el de restablecimiento de la legalidad y de la realidad física alterada.

El procedimiento sancionador: las sanciones por actuaciones ilegales (sin título urbanístico que las ampare) serán económicas y varía su importe.

Por obras e instalaciones ilegales en suelo urbano o urbanizable:

- Multas de entre el 50 y el 70% del valor de la obra ejecutada si su uso está permitido.

- Multas de entre el 75 y el 100% del valor de la obra si su uso no está permitido. Por obras e instalaciones en suelo rústico:

- Multa de hasta el 300% del valor si es un uso prohibido.

- Multa de entre el 150 y el 300% del valor si es uso autorizado.

En el procedimiento de restablecimiento/ejecución de las demoliciones:

Se simplifican las ejecuciones de órdenes de demolición, que quedan exentas de licencia urbanística previa: se presenta el proyecto y si el ayuntamiento no dice nada en un plazo de un mes, se inicia el plazo para ejecutar.

Se prevén multas coercitivas continuadas: del 10% del valor de la obra ilegal y se van repitiendo CADA MES (hasta 12) hasta que el infractor lleve a cabo su demolición y restitución.

El plazo para la ejecución subsidiaria por parte de la administración se amplía hasta los 15 años. La Ley lo introduce, siguiendo los criterios jurisprudenciales.

La administración puede ejecutar subsidiariamente desde el momento en que expira el plazo dado al infractor.

Para evitar el problema de la proximidad en el cumplimiento de la disciplina urbanística se da competencia a “els Consells Insulars” y a las agencias y consorcios supramunicipales sobre el suelo rústico ANEI, ARIP y APT.

En consecuencia, tendrán competencia también para la imposición de multas coercitivas para la ejecución de órdenes de demolición.

La Asociación de Constructores de Balears celebra 40 años desde que se erigió en pionera del diálogo empresarial en democracia

El 5 de mayo de 1977 la entidad derivada de los gremios de la Edad Media, con al menos 6 siglos de historia documentada, fue la primera organización empresarial en Balears en adaptarse a la democracia



La Asociación de Constructores de Balears cumplió el pasado 5 de mayo el 40 aniversario de su constitución como organización adaptada al juego democrático y participante activa del diálogo social, la defensa del tejido empresarial en general, y del sector de la construcción en particular. Han sido cuatro décadas de trabajo dedicados a los empresarios de la Construcción.

El próximo otoño culminará el aniversario con un acto social y la presentación de las nuevas instalaciones y herramientas de comunicación. Creada bajo el amparo de la LEY 19/1977 de 1 de abril, la Asociación de Constructores de Balears se constituyó como importante referente, entre las organizaciones empresariales de Balears, así como un referente interlocutor para las administraciones públicas y organizaciones sindicales.

El principal objetivo de Asociación de Constructores de Balears es facilitar el desempeño de la dura y difícil actividad de la construcción, así como la defensa de los derechos e intereses de sus empresarios en Balears, sin olvidar que las empresas están compuestas por empresarios y trabajadores.

Su condición de miembro de la Confederación de Asociaciones Empresariales de Balears (CAEB) y de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) permite no sólo ampliar (en calidad y cantidad) los servicios a sus asociados, sino también aumentar la repercusión de sus reivindicaciones.

Sin embargo, este aniversario no eclipsa los al menos 612 años de existencia del gremio de albañilería, pues en 1405 se publicaron las primeras ordenanzas reguladoras del sector. Estos gremios medievales fueron la simiente del Gremio Provincial de Maestros Albañiles de la Asociación Patronal de Albañilería, Edificación y Obras Públicas y de la actual Asociación de Constructores de Balears.

De hecho, la Asociación de Constructores de Balears, pionera del asociacionismo en la comunidad, representa la culminación de un proceso histórico iniciado por el Gremio Provincial de Maestros Albañiles en el siglo XIX.

Según el investigador Joan Domenge i Mesquida, autor de "Les ordinacions de l'ofici de picapedrers (1405-1522)" en 1364 el oficio de albañiles ya obtuvo una capilla en la Iglesia de Santa Eulàlia de Palma para venerar a los Cuatro Santos Martires Coronados. Se trató del

segundo oficio que recibió tal honor, después del de los argenteros y antes de los carpinteros. Entonces el colectivo estaba representado por Guillem Axeló y Andreu Massot, que se comprometieron a construir la capilla, donde aún se conserva la sepultura a la que tenían derecho los oficiales del gremio, donde figuran las armas del escudo del colectivo, formado por una escuadra, un compás y un martillo cortante de cantería. El reliquiario de los cuatro santos mártires de la capilla se conserva, ni más ni menos, que en el Victoria&Albert Museum de Londres. El compromiso de este colectivo prueba la existencia, según Domenge, de una corporación gremial, al menos en la práctica. Sin embargo, fue en 1405 cuando se redactaron las normas, que hoy se conservan en un códice en el Arxiu del Regne de Mallorca con el objeto de "mejorar y prosperar para beneficio y aumento del oficio y de la cofradía, para el bien común, y para alabar a Dios, honrar al Rey y servir al municipio".

El mismo investigador señala que en 1514



Imágenes de la capilla que en 1364 decidieron colectivamente construir los albañiles de Mallorca, demostrando que ya entonces tomaban decisiones colegiadas.

el gremio creó una comisión permanente para agilizar la toma de decisiones, formada por 14 miembros, tres de ellos obligatoriamente menores de 30 años. El organismo se encargaba, además de representar al colectivo, de hacer cumplir la normativa laboral, los deberes asistenciales, y asignar un maestro a los aprendices que no alcanzaran los cuatro años de oficio, por lo que tenía una clara vocación social. Como curiosidad, consta que además de los apellidos autóctonos, figuraban los de "mallorquines" del Rossellón (entonces Reino de Mallorca) y de provenzales y sicilianos. El gremio se fusionó también con los yeseros y sumó a algunos fabricantes de material, por lo que también era evidente su vocación de unir al sector. En 1674, además, se regula definitivamente la formación de los aprendices, algo que no parece tan sencillo en la actualidad, pues la Fundación Laboral de la Construcción lleva

años proponiendo una Formación Profesional (FP) especializada y apenas ha encontrado entusiasmo en la Administración.

Durante este tiempo ha desarrollado una intensa actividad gracias al esfuerzo y la ilusión de los empresarios y autónomos del sector, que han creído, durante más de seis siglos, en la unidad empresarial como el medio más eficaz para encauzar la defensa de sus intereses en beneficio del desarrollo social y económico de Balears.

Desde el siglo XIV, podemos afirmar que nuestros oficiales, maestros, empleados y aprendices han sido los artífices de edificios como la Catedral, la Lonja, y prácticamente de todos los palacios e iglesias que se encuentran a lo largo y ancho del Archipiélago. Su profesionalidad, y la importancia dada a la formación de aprendices y a cumplir con los derechos laborales, pone de manifiesto una historia de un sector en el que los empresarios siempre han mantenido una estrecha relación con sus empleados.

653 años después de que el sector adquiriera el compromiso de construir una capilla gremial en la Iglesia de Santa Eulàlia, se enfrenta hoy a nuevos retos. La gestión empresarial, la adaptación a las nuevas tecnologías, la regularización de la formación profesional, y el poder servir a la sociedad creando nuevas infraestructuras y convirtiendo las ya existentes en eficientes económica y medioambientalmente, son nuevas metas. Sin embargo, en esencia, la fórmula para alcanzar los nuevos objetivos es la misma que entonces: unión, profesionalidad, esfuerzo, formación y regeneración.

Finalmente, uno de los retos más importantes que se plantea la Asociación consiste en crear las condiciones que fomenten y estimulen la modernización de las empresas y la cualificación profesional de los empresarios, ya que sus empresas desean competir por el buen trato al cliente y la profesionalidad, frente a las bajas temerarias que usan otras empresas del sector.

COLABORACIÓN

De la importancia de la correcta configuración del plazo de ejecución de las obras



Javier Sabater Ekelschot

Asociado Senior del departamento de Litigación y Arbitraje de la oficina de Carrigues en Palma de Mallorca

Mucho se ha hablado en las últimas semanas acerca de la reciente Sentencia del Tribunal Supremo 859/2017, de fecha 13 de marzo de 2017, por la cual vuelve a ponerse en el punto de mira un tema de suma importancia en el ámbito de la construcción, cual es el del plazo de ejecución de las obras.

Configurar correctamente el plazo de ejecución de las obras es absolutamente primordial en el momento de elaborar documentos tan significativos como un contrato de compra-venta sobre plano o un contrato de arrendamiento de obras, habida cuenta de las trascendentales consecuencias jurídicas que pueden derivarse de los mismos. Sin embargo, en nuestro día a día detectamos que en muchas ocasiones no se le otorga el cuidado que se merece.

La referida sentencia del Tribunal Supremo hace hincapié en dicha cuestión, destacando dos principios que no deben ser olvidados cuando nos encontremos ante alguna de las figuras contractuales antes mencionadas.

El primero de ellos es que, en aquellos supuestos en los que nos encontremos ante un contrato celebrado con consumidores, la falta de claridad en la fijación contractual del plazo de ejecución de las obras jamás conllevará beneficio alguno, tan siquiera el de la duda, en

favor del promotor o constructor, sino más bien todo lo contrario. De este modo el Tribunal Supremo tiene establecido que *“las cláusulas que establecen un plazo confuso para la entrega de la obra, adornando de todo tipo de exoneraciones en beneficio del promotor y vendedor, de tal manera, que el comprador no sabe cuándo está obligado el vendedor a entregarla”* resultan nulas por abusivas, indeterminadas y desproporcionadas en perjuicio del consumidor.

Por ello, resulta fundamental la correcta redacción de la correspondiente cláusula contractual del plazo de finalización o entrega de las obras; no siendo suficiente para evitar su nulidad, según declara nuestro alto tribunal, la fijación de un plazo orientativo, debiendo ser éste debidamente delimitado y detallado. El segundo de los principios a tener en cuenta es que cuando en un contrato se recoge de

forma expresa el incumplimiento del plazo como condición resolutoria, se entiende que las partes están dando una importancia esencial y resolutoria al retraso en el cumplimiento de la fecha límite, al margen de la entidad de dicha demora.

Así, el Tribunal Supremo entiende que, aunque el contrato no señale explícitamente que el plazo de entrega ostenta carácter esencial, *“el hecho de haber pactado una condición resolutoria expresa es suficientemente indicativo de la trascendencia que las partes le dieron al término del cumplimiento del contrato”*.

En este sentido, la referida Sentencia número 859/2017 recuerda que el artículo 1.255 del Código Civil permite a las partes contratantes causalizar, tipificar o, lo que es lo mismo, pactar determinados incumplimientos como resolutorios *“al margen de que objetivamente puedan considerarse o no graves”* e, incluso, con independencia de que *“tengan o no trascendencia resolutoria”* de conformidad con el Código Civil.

Es por todo ello por lo que no podemos dejar de recordar lo importante que resulta contar con el asesoramiento de un profesional en la materia cuando se redacte un contrato, del tipo que sea. Y es que, lamentablemente, la máxima que dice que *“lo barato sale caro”* se repite con demasiada frecuencia.

Baleares lidera el incremento del precio de la vivienda en mayo, tras crecer un 1,3%, según Hogaria

Baleares lideró el crecimiento del precio de la vivienda en mayo tras subir un 1,3%, según Hogaria, que destaca que 37 provincias mantuvieron su precio en positivo y que es el cuarto mes consecutivo en el que se registran aumentos mensuales.

Así, Vizcaya, Guipúzcoa y Baleares siguen siendo las provincias más caras, seguidas de Barcelona y Álava.

Por el contrario, Ciudad Real, León, Palencia, Badajoz y Cáceres son las provincias donde el precio por metro cuadrado es más bajo. En el conjunto del país, el precio medio de la vivienda usada subió un 0,4% en mayo respecto al mes anterior, mientras que en tasa interanual registró un descenso del 0,9%, hasta 1.600 euros el metro cuadrado. Asimismo, las cinco provincias en las que más descendió el precio de la vivienda durante el mes de mayo fueron Ourense (-1,2%), Almería (-1,1%), Pontevedra (-0,9%), Toledo (-0,9%) y Jaén (-0,8%). En cambio, las provincias que sufrieron un mayor incremento fueron Islas Ba-

leares (1,3%), Lleida (1,2%), Alicante (1,2%), Cádiz (1,1%) y Granada (1,1%). Por su parte, las capitales de provincia que más bajaron de precio durante el mes de mayo fueron Las Palmas de Gran Canaria (-1,7%), Murcia (-1,5%), Jaén (-1,2%), A Coruña (-0,7%) y Ávila (-0,7%); mientras que las capitales que sufrieron un mayor incremento fueron Zaragoza (4,4%), Lleida (2,1%), Málaga (2,2%), Albacete (1,4%) y Valladolid (1,3%). Por último, el precio de la vivienda en las ciudades de Madrid y Barcelona aumentó un 0,8% y un 0,7%, respectivamente, hasta los 3.129 euros el metro cuadrado en la capital española y los 3.587 euros en el caso de la ciudad condal. Por distritos, en Madrid destacan con los precios más elevados los de Salamanca, Chamartín, Chamberí y Retiro, con un precio medio por metro cuadrado de 4.719 euros, y en el caso de Barcelona aparecen el Eixample, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi y Ciutat Vella, con un precio medio de 4.690 euros el metro cuadrado.

Elige árido reciclado

En Mac Insular, a través de un tratamiento avanzado y sostenible de los residuos de construcción y demolición, generamos el árido reciclado. Se trata de una materia prima de gran calidad ideal para su

uso en recubrimientos, bases, rellenos, nivelaciones, zanjas, jardinería, pistas forestales, etc. Una elección eficaz, económica y sostenible, que minimiza el consumo de recursos naturales.



0-15 mm
0,75 € / tn*



0-8 mm
1,5 € / tn*



8-40 mm
1,5 € / tn*

*Se puede firmar un convenio para obtener GRATIS los áridos



Más información www.mac-insular.com

PUNTOS DE VENTA:

INCA
PM-344 (ctra. de Llubí)
Junto a EDAR

CALVIÀ
Polígono Son Bugadelles
PMV-101-4. Santa Ponsa

ARTÀ
C-712 (ctra. de Can Picafort)
Ses Fontanelles

PORRERES
Polígono 14, parcela 256
(Monti-Sion)

MANACOR
C-714 (ctra. de Felanitx)
Camí de s'Ermita

LLUCMAJOR
C-717 Km 18,5
(Ctra. s'Aranjassa)

BUNYOLA
Ctra. de Sóller, Km 8,4
Camí de Son Reus.
Polígono de Bunyola

SANTA MARGALIDA
Ctra. Can Picafort
PMV-341, Corral Serra

Información y reservas
☎ **gratuito 900 221 100**
✉ info@mac-insular.com


mac
insular

CONSTRUMAT

El sector de la Construcción, llamado a liderar la economía circular

Patronal y sindicatos de ámbito nacional reivindican un nuevo sector que juegue un papel crucial para profesionalizar sus trabajadores



Los máximos representantes de la patronal y los sindicatos de la construcción de Cataluña y del ámbito nacional se dieron cita en BBConstrumat para reivindicar “un nuevo sector, en plena transformación, en el que la formación juega un papel crucial, para profesionalizar y cualificar a sus trabajadores”. Esta reivindicación tuvo lugar en un acto bajo el título ‘Construimos’, organizado por la Fundación Laboral de la Construcción de Cataluña, y al que acudió la presidenta de BBConstrumat, Ana Vallés, quien alabó la labor desarrollada por la entidad paritaria en toda España.

El acto fue presentado por Joan Casadevall i Canals, secretario general de la Unión de Empresarios de la Construcción de Girona, que dio paso a Joaquim LLansó Nores, presidente de la Cámara Oficial de Contratistas de Obras de Cataluña, quien se refirió a los ocho años de crisis del sector de la construcción, como “la más profunda y larga que ha sufrido nunca nuestro sector” y fue el primero en reclamar al Gobierno que “lleguen de una vez las inversiones en obra pública, en infraestructuras, en conservación de carreteras...”. “El sector de la construcción se está autorregulando solo y tiene que reivindicar el papel que le corresponde”, apostilló.

A continuación, y bajo el título ‘Construyendo un nuevo sector’, Aurora Huerga, secretaria general de CC OO de Construcción y Servicios de Cataluña, incidió en la necesidad de que “la construcción recupere su papel como uno

de los principales motores de la economía española y se borre de una vez su estigma de ser la culpable de todos los males”. Huerga abogó por un sector “con mejores salarios, siniestralidad cero, más productivo, con mejores relaciones laborales, y con nuevos modelos de gestión, en el que la rehabilitación sea uno de los pilares, pues sólo en Cataluña hay más de dos millones de viviendas edificadas antes del año 1980”.

Por su parte, Juani Arenas, secretaria general de Construcción de la Federación de Industria, Construcción y Agro de UGT-FICA Cataluña, habló de algunos de los principales hitos conseguidos por el propio sector, fruto de una negociación colectiva buena y sana, tales como “la Ley reguladora de la subcontratación, la Tarjeta Profesional de la Construcción (TPC), el Organismo Paritario para la Prevención en Construcción (OPPC), y la propia Fundación Laboral de la Construcción, entre otros”. Y agregó que “aún quedan muchos nuevos retos para la construcción, que pasan por la dignificación y profesionalización del sector”.

Josep María Gardeñes, presidente de la Confederación Catalana de la Construcción, se centró en destacar la importancia de la “ética y las buenas prácticas” y en la necesidad, también expresada conjuntamente por todos los presentes, de “renovar la imagen del mal llamado ‘ladrillo’”, para lo que todos consideraban indispensable “la formación, basada en tres pilares: incrementar

los conocimientos de los profesionales; crear las habilidades necesarias para ponerlos en práctica satisfactoriamente, y todo ello con actitudes éticas y responsables, en todos los procesos y etapas del proceso constructivo”.

Gardeñes llamó a la reflexión de todos los asistentes “para ser capaces de detectar y reconocer qué nuevo modelo de la construcción queremos, con una sociedad tan cambiante como en la que estamos”, y finalizó su intervención pidiendo “tolerancia cero con todos los trabajadores, empresas u organismos que intervienen en el sector que le impidan capacitarse”.

Casadevall i Canals clausuró el acto mencionando algunas de las conclusiones del mismo, poniendo en valor la importancia de la negociación colectiva que ha hecho posible cosas tan importantes como la Fundación Laboral de la Construcción, que todos deberíamos impulsar aún más”.

Por último, el director general de la Fundación Laboral de la Construcción, Enrique Corral, clausuró la jornada aludiendo a los 25 años que cumple este año el primer convenio colectivo general del sector de la construcción y la propia entidad paritaria. “El sector de la construcción está en pleno proceso de transformación y está llamado a ser protagonista de la nueva economía circular, en la que la innovación y la digitalización, así como la formación y la capacitación son fundamentales”, concluyó.

Creando espacios de baño desde 1936

SANITARIOS Y MUEBLES DE BAÑO

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS VINÍLICOS

PAVIMENTO MODULAR TEXTIL

AZULEJOS Y PAVIMENTOS

FALSOS TECHOS ACÚSTICOS

PARQUET Y LAMINADOS

PAPEL DECORADO

almacenes
femenías

www.femenias.com

LLUCMAJOR | PALMA | ARENAL

info@femenias.com

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Nivell prosigue en esta edición la serie de artículos para dar a conocer a sus lectores, en especial a las empresas miembro de la Asociación de Constructores de Balears, los materiales más innovadores

PaperForms, un producto decorativo de papel reciclado en 3D en la pared

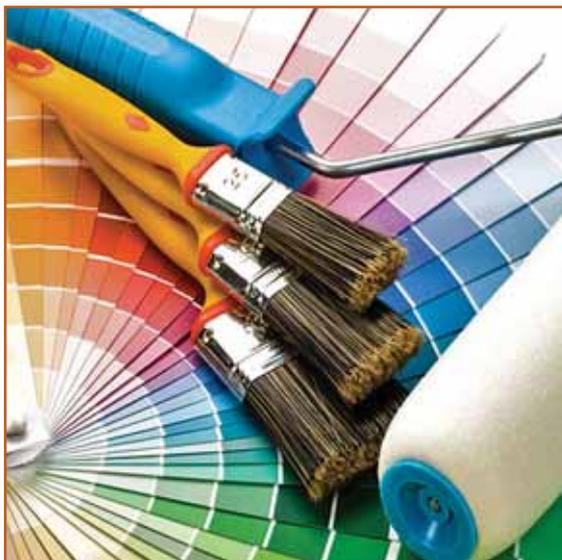
PaperForms es un interesante método para decorar con papel reciclado.

Los “azulejos” de PaperForms están hecho al 100% con papel reciclado. Es un moderno material que puede pintarse en el color que el cliente desee.

Este producto decorativo pone las 3D en la pared de la habitación. Es un elemento modular que transforma los espacios en muy poco tiempo. Añade un relieve a partir de un sencillo patrón que puede instalarse en diferentes direcciones. Hay quienes montan estos pequeños paneles sobre lienzos, o madera contrachapada, con el fin de hacer telones de fondo temporales.

Este papel decorativo con relieve está indicado para espacios interiores de viviendas, oficinas, salas de juntas, escenarios, eventos,... etc.

La decoración con PaperForms se puede hacer con diferentes patrones y colores. Los azulejos tienen un tamaño de 30 × 30 cm, y se pegan a la pared con el mismo adhesivo que el papel pintado. También se puede hacer con cinta a doble cara, en caso de que se quiera realizar una decoración provisional. Hay varios patrones de revestimiento en relieve a escoger: Ripple, V2, Flow, y Acoustic (para amortiguamiento acústico).



PINTURA DE GRAFENO

El grafeno destaca por ser muy resistente, flexible, transparente,... y por su alta conductividad térmica. Con él se fabrica un nuevo tipo de pintura. Este nuevo material se llama **Graphenstone** y está hecho con una base de cal pura, pero mezclada con grafeno. Tal combinación hace que esta pintura pueda mejorar la regulación térmica de los edificios.

Las pinturas basadas en cal llevan mucho tiempo en el mercado. Pero Graphenstone es especial, porque incorpora una red hexagonal de átomos de carbono (de un átomo de espesor). Esto es importante, porque reduce las necesidades de climatización. Según Patrick Folker, director de la empresa que lo ha creado, “Cuando se usa en superficies de paredes interiores, el grafeno de la pintura captura el calor, evitando que se irradie al exterior. [...] Esto mejora el aislamiento del edificio, ralentizándose la conducción de calor a través de los muros”. Otra ventaja de esta pintura con grafeno es que se trata de un **material ecológico**. Como la base se compone de un 98% de cal, la pintura sirve también para purificar el aire circundante. Esto es: absorbe dióxido de carbono. En este sentido, Folker explica que “La sostenibilidad es cada vez más importante, y las personas son conscientes del daño que pueden hacer los pinturas al medio ambiente durante su fabricación, y su uso”.

EN CONSTRUCCIÓN

MALLORCA

Labo'life inaugura en Consell un edificio biosostenible de 1.297 m²

El grupo farmacéutico internacional Labo'Life, con sede en Consell, ha inaugurado su nuevo edificio, una construcción biosostenible de 1.297 metros cuadrados.

El nuevo edificio ha supuesto para Labo'Life una inversión de 1,3 millones de euros. En él trabajarán 30 personas, aunque tiene una capacidad para albergar hasta 50 trabajadores más, en función de las necesidades de la empresa durante los próximos años.

La construcción, diseñada por el gabinete de arquitectos Arquittes (arquitectos Jaume A. Cerdà Guardiola, J. Sebastià Company Oliver y Toni Salort Arbona) es una de las pocas instalaciones industriales de Baleares con calificación energética A (en Baleares, el 43% de los edificios tiene una calificación G, y el 34% calificación E, ha precisado la empresa), con una reducción de la demanda energética de un 38% con respecto a una construcción convencional.

Esto se consigue gracias a 32 placas fotovoltaicas de 305W de potencia unitaria para la producción de 15.000 kWh/año de energía eléctrica. Labo'Life ha asegurado que dicha producción es suficiente para cubrir íntegramente el 100% del consumo requerido



en el edificio para la climatización y el agua caliente sanitaria.

Por otro lado, también colaboran a hacer más eficiente el edificio el diseño compacto, teniendo en cuenta la orientación del edificio y sus aberturas; cristales de baja emisividad y con control solar; posibilidad de ventilación natural cruzada entre fachadas norte y sur; diseño de protecciones solares pasivas; y aislamientos térmicos en fachadas y cubiertas, con espesores superiores a la media.

También destaca el uso de cubierta ajardinada en la mayor parte del edificio, aumentando aún más el aislamiento; disposición de claroboyas para maximizar la entrada de luz natural; utilización de luminarias LED para toda la iluminación interior; construcción de un aljibe con capacidad para almacenar 100.000 litros agua de lluvia, que será utilizada en inodoros y riegos (la medida supone una reducción del consumo de agua en 320 metros cúbicos al año); e instalación de un sistema de refrigeración de alta eficiencia.

La instalación de climatización se ha realizado con sistemas de bomba de calor aerotérmicas, aire exterior con recuperación de calor entálpica y enfriamiento gratuito.

IBIZA



Abre al público la plaza de Es Martell del puerto de Ibiza

La nueva plaza de Es Martell del puerto de Ibiza ya se puede visitar, y de hecho, algunos turistas aprovechaban este viernes por la tarde para pasear por la zona o sentarse en sus bancos a descansar.

No ocurre lo mismo con el mirador, que tenía previsto abrirse este viernes, pero sigue cerrado con vallas, visiblemente inacabado.

La obra del muelle de Es Martell, que incluye la plaza y la estructura del edificio, fue realizada por la empresa adjudicataria Acciona, que ha invertido 1,4 millones de euros en la urbanización y finalización del edificio, durante los 6 meses que ha durado la obra. Pavimento de baldosas, pocos árboles y numerosos bancos, protagonizan el diseño, que sigue la línea de la reforma de la fachada marítima.

La escalinata y el mirador público situado en la cubierta del edificio tenían previsto abrirse al público este viernes, tras finalizar unos acabados pendientes, pero de momento, esta tarde continuaban cerrados.

La concesionaria Sovren Marina en Ibiza se ha encargado de la segunda obra realizada en el puerto, que ha consistido en la instalación de nuevas líneas de fondeo en el muelle de Levante.

Estos trabajos forman parte de los 3,5 millones que esta empresa invertirá en 2017 en el puerto de Ibiza, ya que una vez finalizado el verano, procederá a habilitar el interior del edificio de Es Martell y la renovación de los duques de Alba del muelle adosado.

MENORCA



Reforma de Son Vell, que pasa a ser agroturismo

La Junta de Gobierno de Ciutadella da el visto bueno a la promotora Moreno Manso SL para obtener la licencia de obras para convertir las casas y los edificios agrícolas del predio de Son Vell

en un agroturismo de más de 50 plazas. Así lo confirma José López, concejal de Urbanismo, quien asegura que el proyecto cuenta ya con los requerimientos de Turismo, Recursos Hídricos y Agricultura para ponerlo en marcha. Se trata de una reforma que inició los trámites hace dos años, concreta, y de la que aun faltaría aprobar el proyecto ejecutivo para hacer posible el inicio de las obras, después de que el Consistorio apruebe este miércoles el proyecto básico.

A la espera de iniciar las obras de acondicionamiento se sabe que el alojamiento rural se instalaría en los antiguos bouers y la casa principal, cuya fachada, con arcos y esculturas en relieve, es una muestra de la arquitectura señorial del siglo de las Luces. De realizarse contaría con medio centenar de habitaciones, algo que lo convertiría en el agroturismo con más plazas de la Isla, y varias salas comunes. De media este tipo de establecimientos hoteleros suelen contar en la Isla con 14 plazas.

El número de predios que añaden la actividad turística a la agrícola o ganadera va en aumento, de forma modesta, pero constante. Hoy se contabilizan dos agroturismos más que hace dos años, con 46 plazas más.

DESDE MENORCA E IBIZA

Quejas en Ibiza por la falta de decisión para reformar el conservatorio

Los docentes y alumnos solicitan un plan de actuación urgente ante el lamentable estado del edificio



Desde que abrió sus puertas en 2011, un cúmulo de contratiempos complica el día a día del Conservatorio de Ibiza. De las goteras, las inundaciones o las bajísimas temperaturas del invierno, han dado paso ahora al sofocante calor que deben soportar profesores y alumnos.

“Los meses de septiembre y octubre serán duros en cuanto a calor, porque ahora terminamos el día 6. Si las clases se prolongaran durante junio, sería más preocupante”, destaca el director del centro, Iván Sanz.

En los últimos meses los docentes del Con-

servatorio han remitido cartas y mensajes solicitando ayuda a la Conselleria balear de Educación, -el último el pasado jueves-, aunque por ahora no han obtenido ni una respuesta.

El pasado mes de marzo, ante las numerosas denuncias hechas sobre la pésima situación del edificio, el conseller Martí March anunció la redacción de un “plan de urgencia” para solventar todas las deficiencias y confió en alcanzar un acuerdo con la constructora para que ésta asumiera las obras y se evitara llegar a los tribunales. Desde la Conselleria reco-

nocieron no tener novedades sobre este asunto ya que “estamos pendientes del informe sobre el plan de actuación”.

El director del Conservatorio reitera que “lo ideal sería que se aprovecharan los meses de vacaciones, julio y agosto, para ejecutar el plan y poder empezar el próximo curso sin problemas”.

“Por ahora no hay nada. Nosotros en septiembre empezamos el curso y no se puede hacer obra y dar clases al mismo tiempo. Si no se hace este verano, no sé cuándo se hará”, insiste.

Sanz reconoce que el problema de las goteras “todavía está, por lo que deberían impermeabilizar el edificio” y recuerda que otra de las deficiencias más graves afecta a la climatización del edificio.

El Conservatorio de Ibiza fue inaugurado en 2011, acumulando casi cuatro años de retraso. Sólo seis años después de su puesta en marcha, el deterioro del edificio es tan grave que a finales de 2016 tuvieron que cerrarse parte de las instalaciones.

Manchas de humedad en paredes y suelo, barandillas oxidadas sólo seis años después de ser instaladas o zonas balizadas por la falta de baldosas, llaman la atención de cualquier visitante. En marzo, el conseller March ya advirtió que los problemas estructurales “pueden condicionar las obras a realizar”. También aseguró que el Govern iba a “aportar los recursos que hagan falta”.

El Consell de Menorca tiene en caja 9 millones para financiar las obras de la carretera general

El Consell tiene en caja algo más de nueve millones de euros para financiar las obras de la carretera previstas para este año. Ya ha comenzado las obras del tramo Ferreries-Ciutadella y en breve se reanudarán las de la rotonda de entrada a Alaior, que también están adjudicadas. Cuentan con financiación merced a esa cantidad transferida por el Ministerio de Fomento en cumplimiento del convenio de 2007, aunque todavía no se ha incorporado a los presupuestos de la institución.

Serán, sin embargo, los últimos fondos adelantados para la obra, ya que a partir de ahora la aportación del Ministerio se realizará contra factura, con justificación de las obras realizadas, procedimiento al que habrá de recurrir a partir del año que viene. El

cambio de criterio se realizó en los años de la crisis y después de haberse constatado que el dinero adelantado se hubiera destinado a otros fines, según denunció el portavoz del PP Santiago Tadeo.

El conseller de Movilidad, Miquel Preto, está más preocupado, sin embargo, por la aprobación de la nueva addenda del citado convenio por parte del Consejo de Ministros. La negoció en septiembre de 2015 la presidenta Maite Salord en Madrid para prorrogar un año, hasta 2018, el calendario de inversiones pero el largo periodo, casi un año, de gobierno en funciones ha dejado aparcado el tema. Y vista la evolución del proceso de redacción y adjudicación del proyecto, un año más no es suficiente.

El conseller tiene pedida cita desde abril con

el Ministerio para reactivar la addenda y sobre todo para negociar nuevos plazos a la vista de que en el año y medio que queda parece improbable que se pueda culminar la reforma integral de la Me-1.

Preto descarta que la financiación sea un problema, «al Ministerio le preocuparía más pagar lo que falta -unos 20 millones de euros- de golpe que en más plazos», opina. Esa premisa favorece la prolongación en el tiempo de las obras, que podrían extenderse a los años 19 y 20. La previsión realista apunta a que el tramo que ahora comienza no estará acabado hasta 2018, ese año se adjudicaría el Maó-Alaior y a continuación el tramo Alaior-Ferreries. El nuevo calendario también ha de negociarse con el Ministerio.

La Fundación y el IDI de Baleares renuevan su acuerdo para la cesión de la parcela donde se encuentra el centro de formación de Es Mercadal

En los últimos cuatro años se han formado cerca de 1.000 profesionales del sector en las instalaciones de la entidad paritaria en Menorca



El presidente de la Fundación Laboral de la Construcción de Baleares, Manuel Gómez López, y el conseller de Treball, Comerç i Indústria y presidente del Instituto de Innovación Empresarial de Baleares (IDI), Iago

Negueruela, firmaron el pasado 24 de mayo el acuerdo para la prórroga de la cesión temporal a la entidad paritaria de la parcela ubicada en el polígono industrial de **Es Mercadal** (Menorca) hasta septiembre de 2024.

Con la ampliación de la vigencia del convenio firmado en 2004, la entidad seguirá su actividad en materia de formación, prevención de riesgos laborales y empleo dirigida a los trabajadores y empresas del sector de Menorca. Cabe destacar, que desde 2013, la Fundación ha impartido formación a cerca de 1.000 personas en la isla. En los últimos años destacan las acciones formativas relacionadas con la seguridad y salud laboral, el montaje de andamios o los cursos de rehabilitación y eficiencia energética de edificios.

Durante la firma de la prórroga estuvieron presentes el alcalde del Ayuntamiento de Es Mercadal, Francesc Ametller; la gerente del Instituto de IDI, Nuria Hinojosa; y un representante de la Asociación de Constructores de Baleares, Climent Olives. Por parte de la entidad paritaria, también acudieron uno de sus vicepresidentes y el gerente de la Fundación Laboral de la Construcción de Baleares, Rafael Palomino (CCOO Construcción y Servicios) y Mario Guillén.



Desde 2013, la Fundación ha impartido formación a cerca de 1.000 personas en la isla de Menorca.

Opinión. **Mariano Sanz**

SEGUROS Y TASAS REQUERIDOS PARA LICITAR

Me gustaría divulgar las conclusiones de 2 informes recientes (27 de abril de 2017) de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa a sendas consultas respecto, la primera, a la posibilidad de incluir, en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, la exigencia de una póliza de seguros obligatoria para el adjudicatario de un contrato, y respecto, la segunda, a la posibilidad que tienen de exigir tasas para licitar.

En el primero de los informes la Junta Consultiva concluye, sobre la base de diferenciar entre lo que es la garantía definitiva de un contrato y aquellas otras garantías o seguros que se pueden exigir como criterios de ejecución del mismo, que es correcta la inclusión en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares de un contrato de obra de una cláusula mediante la cual se exija al contratista la suscripción de un seguro de responsabilidad civil, siempre que se incluya como requisito para la ejecución del contrato y no como condición de aptitud para contratar.

Determina también expresamente que entre los daños y gastos objeto de cobertura no pueden incluirse los que ya están cubiertos por la garantía definitiva y por la complementaria (si la hubiera).

Respecto a la extensión y duración del seguro exigido por la entidad contratante, concluye que debe guardar coherencia con el objeto del contrato que se va a licitar, no siendo su determinación absolutamente libre para el órgano de contratación. Una vez cumplida la condición de congruencia, la determinación de las coberturas del seguro puede hacerse por el órgano de contratación de manera discrecional, bajo un principio de prudencia que permita obtener la finalidad de aseguramiento perseguida por la entidad contratante.

En el segundo informe, contestación al expediente procedente a la pregunta de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) acerca de si es procedente la implantación de una tasa para tomar parte en una licitación, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa concluye que el establecimiento de tasas para acceder a las licitaciones públicas es contrario a los principios de la legislación española en materia de contratación pública. Además insiste en que la falta de acceso a la licitación vulneraría el principio de libertad de acceso a las licitaciones, el de no discriminación e igualdad de trato y la salvaguarda de la libre competencia.

Este segundo informe termina señalando que la actividad por cuya virtud se acepta que un operador económico participe en una licitación de un contrato público no puede considerarse ni como un servicio público ni como una actividad que se refiera, acepte o beneficie de modo particular a quien manifiesta su interés por participar en la licitación.

En resumen: no a la exigencia de tasas y sí a la posibilidad de exigir una póliza de seguros adicional a la garantía definitiva pero como requisito para la ejecución del contrato, no como condición de aptitud para contratar.

Asesoría Jurídica. **Andrés Moll**

CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

El artículo 227 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público contempla la posibilidad de subcontratar la ejecución parcial de las obras adjudicadas, siempre que el contrato o los pliegos dispongan otra cosa y sometiéndola al cumplimiento de una serie de requisitos, de donde se sigue que (i) la subcontratación deberá ser parcial, estableciendo que no podrán exceder del porcentaje que se fije en el pliego de cláusulas administrativas particulares y que de no establecerse hasta un porcentaje que no exceda del 60 por ciento del importe de adjudicación y (ii) que el contrato o los pliegos pueden establecer la prohibición de subcontratar.

Por otra parte, de preverse en los pliegos o en el anuncio de licitación, los licitadores deberán indicar en la oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, debiendo señalar su importe y el nombre o perfil empresarial del subcontratista y, en todo caso, el contratista adjudicatario deberá comunicar de forma anticipada y por escrito a la Administración la intención de celebrar los subcontratos, señalando la parte que pretende subcontratar y la identidad del subcontratista, justificando su aptitud para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y su experiencia, salvo que se halle clasificado para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación. El incumplimiento de tales exigencias puede dar lugar a la imposición al contratista de una penalidad de hasta un 50 por 100 del importe del subcontrato.

El subcontratista solo quedarán obligados ante el contratista principal y no tendrá acción directa frente a la Administración por las obligaciones contraídas con él por el contratista, ni podrá estar incurso en ninguno de los supuestos de prohibición de contratar.

El órgano de contratación puede imponer al contratista, habiéndolo previsto en el anuncio o en los pliegos, la subcontratación con terceros no vinculados al mismo, de determinadas partes de la obra que no excedan del 50 por ciento del importe del presupuesto del contrato, cuando concurren determinadas circunstancias.

El contratista deberá abonar a los subcontratistas el precio pactado en el plazo fijado para el pago al contratista y en caso de demora devengará los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro, si bien se podrán pactar plazos de pago superiores, que no constituyan cláusula abusiva y el pago se instrumente mediante documento negociable que lleve aparejada la acción cambiaria, cuyos gastos de descuento o negociación corran a cargo del contratista, pudiendo exigir que el pago se garantice mediante aval. La Administración podrá comprobar el estricto cumplimiento de los pagos del contratista al subcontratista.

Por último, cabe señalar que la subcontratación en las obras públicas está sujeta a las previsiones de la Ley 32/2006, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, a tenor de lo dispuesto en su disposición adicional segunda.



CONSULTORES DE SEGUROS EN CONSTRUCCIÓN

Somos los consultores de riesgos y seguros de referencia en el sector de la Construcción. Gracias a nuestra experiencia internacional en grandes proyectos de infraestructura diseñamos productos y servicios que se ajustan a las necesidades de nuestros clientes allá donde desarrollan su actividad.

► NUESTROS PRODUCTOS:

Todo Riesgo Construcción
Avería de Maquinaria
Responsabilidad Civil

Responsabilidad Medioambiental
Retraso en la Puesta en Marcha
Terrorismo

Transporte
Decenal
Responsabilidad Profesional

www.march-jlt.es

Avda. Alejandro Rosselló, 8 - 07002 - Palma de Mallorca - Tel. 971 779 368

MARCH JLT

 **JLT**
JLT International Network

Seguros de Empresas

Empresas 360°: El programa más completo para tu empresa



Conocer los riesgos de tu empresa es el primer paso para prevenirlos.

Sabemos que existen muchos riesgos e imprevistos que pueden poner en peligro tu negocio. Por eso hemos desarrollado **Empresas 360°**, un estudio detallado y personalizado, **totalmente gratuito**, que te permitirá conocer el grado de protección de tu empresa frente a los principales riesgos que puedan afectarle.

Infórmate en el **902 10 27 48** o en cualquier oficina MAPFRE y solicita el mapa de riesgos de tu empresa.

mapfre.es


alicante
PUERTO DE SALIDA
VUELTA AL MUNDO A VELA



MAPFRE

Tu aseguradora global de confianza