



- ◆ La reforma de la Seguridad Social.
- ◆ La reforma del Plan General de Contabilidad.
- ◆ Cómo deben protegerse los gerentes de las Pymes.
- ◆ Nuevo Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

**¿Quiere recibir por e-mail las últimas noticias legales que pueden afectar a su empresa?**

Suscríbase gratuitamente a nuestro Boletín Electrónico en [www.hispacolem.com](http://www.hispacolem.com)

## La entrevista de La Gaceta

Isabel Nieto Pérez

Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada

**“Creo en el consenso como un primer paso para lograr que los proyectos avancen”**

### Noticias HispaColem

### XV edición de los Desayunos de HispaColem



Los Desayunos de HispaColem han llegado a su decimoquinta edición con la presencia de un invitado de excepción, el presidente de la Audiencia Provincial de Jaén, Pío Aguirre Zamorano, que habló de aspectos como la modernización de la justicia.



**EDITA:**  
HISPACOLEM Servicios de Asesoramiento Jurídico y Empresarial S.L.  
C/ Trajano, nº8 - 1<sup>a</sup> Planta  
Oficinas B, C, D, E y K.  
18002 GRANADA.  
e-mail: info@hispacolem.com

**DIRECTOR:** Javier López y García de la Serrana

**COORDINADORA:** Amparo Terrón Carmona

**CREATIVIDAD Y DISEÑO:**  
Aeroprint Producciones S.L.

**IMPRIME:** Aeroprint Producciones S.L.  
**DEP. LEGAL:** 1023/2006

## SUMARIO

<b>CARTA DEL DIRECTOR.</b> No todos los conductores infractores son delincuentes	2
<b>LA CLAVE.</b> La reforma de la Seguridad Social	3
<b>DE ACTUALIDAD.</b> La Reforma del Plan General de Contabilidad	4
<b>INVERTIR EN LA EMPRESA.</b> Cómo deben protegerse los gerentes de las Pymes	6
<b>LA ENTREVISTA.</b> Isabel Nieto Pérez. Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada	8
<b>A TENER EN CUENTA.</b> Nuevo Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios	11
<b>NOTICIAS HISPACOLEM.</b> Los Desayunos de HispaColem cumplen su XV edición	15

## CARTA DEL DIRECTOR



Javier López y García de la Serrana  
Director de HispaColem

# No todos los conductores infractores son delincuentes

**E**l pasado día 1 de diciembre se modificó el Código Penal en materia de Seguridad Vial, debido a que la sociedad demandaba una respuesta al estancamiento en la reducción de las víctimas de accidentes de tráfico. El Gobierno alegaba que esta situación tenía parte de su origen en que los jueces eran demasiado suaves al aplicar las leyes vigentes hasta ese momento, por lo que la solución pasaba, según el Ejecutivo, por una modificación del Código Penal y su endurecimiento en aras de una pretendida seguridad para todos los usuarios del espacio viario.

Antes de aplicar una solución más administrativa y menos penal, como podría ser el incremento de la perdida de puntos por cada infracción, se ha preferido otra más coercitiva como es el endurecimiento del castigo penal, estableciendo este tipo de responsabilidad para una serie de comportamientos –exceso de velocidad entre otros– sobre los cuales ninguna de las partes implicadas (jueces, fiscales,

abogados, organizaciones de conductores...) creen que deben recibir esa respuesta como mejor solución.

Coincido en que es necesario hacer algo, pero criminalizar de esta forma a los conductores infractores por un exceso de velocidad no es lo más aconsejable. En distintos foros se insiste en que hay que trabajar sobre los usuarios –con más educación vial– sobre los vehículos –potenciando la seguridad y no la velocidad– y sobre las carreteras –mejorándolas ostensiblemente–, pero al final se deposita en los conductores el peso de las tragedias y se descarga en ellos la totalidad de la responsabilidad.

Sin olvidar el dolor y la tragedia de las víctimas de accidentes de tráfico –con las que me unen demasiados vínculos–, creo sin embargo que la solución no pasa por crear además víctimas legales, que serían aquellos que entre sus hábitos no tienen el delinquir, pero que con la nueva reforma del Código Penal en materia de Seguridad Vial se van a ver convertidos, al más mínimo descuido, en auténticos delincuentes.



## LA CLAVE

# La nueva reforma de la Seguridad Social

**L**l pasado 5 de diciembre se publicó en el BOE la Ley 40/2007, de medidas en materia de Seguridad Social, que establece una reforma global del sistema. La finalidad de esta Ley viene constituida por la necesidad de dar el adecuado soporte normativo y actuaciones protectoras a situaciones como la incapacidad temporal, incapacidad permanente, jubilación y supervivencia.

### Incapacidad temporal

Se regula un nuevo procedimiento de reclamación del interesado ante la inspección médica de los Servicios de Salud; de esta forma, podrá expresar su disconformidad con la alta médica transcurridos 12 meses en situación de incapacidad temporal, en el plazo de 4 días naturales.

Por otra parte, en los casos de agotamiento del periodo máximo de duración de la incapacidad temporal, la situación de incapacidad permanente es sustituida por una nueva en la que la calificación de la permanente se retrasará por el periodo preciso, hasta un plazo máximo de 24 meses, prorrogándose hasta entonces los efectos de la incapacidad temporal.

### Incapacidad permanente

- 1.- Se reduce el periodo mínimo de cotización para acceder a la prestación de incapacidad permanente para los menores de 31 años. Queda fijado en una tercera parte del tiempo transcurrido entre los 16 años y el momento del hecho causante de la pensión.
- 2.- Nueva fórmula de calcular el importe de la pensión de incapacidad permanente y del complemento de gran invalidez. Para el cómputo de la primera se tendrán en cuenta los años de cotización.

El complemento de gran invalidez se desvincula, en parte, de la cuantía de la pensión, con el objetivo de hacerlo más equitativo. La finalidad de este complemento es compensar los gastos ocasionados por la persona que atiende al discapacitado. Si bien, ahora es el 50% de la base reguladora de la pensión, la reforma prevé que sea la suma del 50% de la base mínima de cotización y el 25% de la base de cotización correspondiente al trabajador.

### Jubilación

- 1.- Para acreditar el periodo mínimo actualmente exigido para obtener derecho a la pensión se computarán sólo los días efectivamente cotizados y no los correspondientes a las pagas extraordinarias.

Con la nueva Ley, el periodo mínimo de cotización se fija en 5.475 días (quince años) efectivos de cotización.

- 2.- Coeficientes reductores de la edad de jubilación para nuevas categorías de trabajos penosos, tóxicos, peligrosos o insalubres y en los casos de personas con discapacidad, previa realización de correspondientes estudios de todo orden, con modificación de las cotizaciones y sin que la edad de acceso a la jubilación, en ningún caso, pueda situarse por debajo de los 52 años.
- 3.- Incentivos en todos los supuestos a la prolongación voluntaria de la vida laboral más allá de la edad ordinaria de jubilación. Incremento del 2% de la pensión por cada año cotizado después de los 65. El incremento sube al 3% para los trabajadores con carreras de cotización de 40 años.
- 4.- Mejora de pensiones de los que fueron jubilados anticipadamente como consecuencia de un despido antes del 1 de enero de 2002 y con 35 años de cotización.

### Jubilación parcial

- 1.- Se homogenizan los requisitos para acceder a la jubilación parcial con los de la anticipada. Es preciso haber cumplido 61 años, 30 años cotizados y 6 años de antigüedad en la empresa. Estos dos últimos no se exigen ahora en el caso de los jubilados parciales. Para mutualistas anteriores al 1-1-1967 se mantiene la edad de 60 años.
- 2.- Se establecen ajustes en los porcentajes de reducción máxima y mínima de la jornada habitual de trabajo del trabajador que pasa a la jubilación parcial, así como la necesidad de que la base de cotización del trabajador relevista no podrá ser inferior al 65% de aquella por la que venía cotizando el trabajador que pasa a la jubilación parcial.



## DE ACTUALIDAD

# La reforma del Plan General de Contabilidad

**Manuel Ortega Jiménez**

Economista. Director del Área Empresarial de HispaColem

**N**os encontramos en un momento de transición entre el antiguo Plan General de Contabilidad, vigente desde 1990 y el Nuevo Plan General de Contabilidad, que entró en vigor el pasado 1 de enero de 2008. Los textos definitivos se aprobaron en el Consejo de Ministros del pasado 16 de noviembre de 2007 y se publicaron en los Boletines Oficiales del Estado de los días 20 y 21 de noviembre de 2007.

## Punto de partida y motivos de la reforma

El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 es de aplicación obligatoria a partir del presente ejercicio económico. Constituye el desarrollo reglamentario en materia de cuentas individuales de la reciente reforma mercantil (Ley 16/2007), en el proceso de adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea. La diferencia principal con respecto al anterior, es que el antiguo PGC español estaba orientado hacia el control, pues la información iba dirigida a propietarios y acreedores, además de servir para rendir cuentas a la Administración Tributaria. Sin embargo, el nuevo plan está más dirigido a inversores y analistas y, por tanto, a evaluar la situación de la empresa, es decir, a la predicción. Se espera con ello una mayor separación entre contabilidad y fiscalidad, aunque es pronto aún para proporcionar una opinión en este sentido.

Las claves por las que se comienza esta reforma son básicamente dos, por un lado la denominada estrategia de la Unión Europea, que supone el apoyo a las NIC en un intento de facilitar a las empresas el acceso a los mercados financieros de todo el mundo. Por otro lado, la recomendación fundamental de la Comisión de Expertos creada por Orden del Ministerio de Economía acercando la normativa contable española a las NIIF adoptadas por la Unión Europea,

proponiendo la reforma del Código de Comercio, Leyes de Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada, y lógicamente del propio Plan General de Contabilidad, con el fin de que los principios y criterios contables que deban aplicar las empresas españolas sean los recogidos en la normativa nacional.

## La Armonización Contable Internacional. ¿Qué son las NIC / NIIF?

La información contable es muy heterogénea. El reflejo contable de idénticas operaciones económico-financieras, según las distintas normativas contables de cada país ha llevado a resultados dispares y, en ocasiones, contrarios. El uso de las nuevas tecnologías, la entrada de las empresas en nuevos mercados diseminados geográficamente y demás consecuencias de la Globalización obligan a la unificación de todos estos criterios. Por lo tanto se tiende a establecer un único modelo de normativa internacional basada en las NIC / NIIF.

Las NIIF o Normas Internacionales de Información Financiera, tienen como objetivo desarrollar una normativa clara y de fácil aplicación en lo referente a las normas de valoración aplicables a cuentas anuales y consolidadas de determinadas formas sociales, bancos y otras entidades financieras. Por otro lado, las NIC o Normas Internacionales de Contabilidad, son un conjunto de normas que establecen qué y cómo debe presentarse la información en los estados financieros y contables.

## El nuevo PGC y las PYMEs

La adaptación del nuevo Plan de Contabilidad para pequeñas y medianas empresas también entró en vigor el 1 de enero de 2008. Esta nueva normativa se ha diseñado para simplificar las obligaciones contables del 96% de las empre-





sas españolas y permitirá incrementar la transparencia y la forma de comparar las cuentas de las empresas. La nueva normativa no cambia los regímenes fiscales para las PYMEs y las modificaciones incluidas han sido pensadas para que no supongan gastos adicionales a las empresas, hecho que no ha conseguido. Esta adaptación del Plan tiene como objetivo simplificar los criterios de registro, valoración e información que se incluirá en la memoria.

#### Criterios de determinación del plan contable a aplicar: normal o el de PYMEs

El PGC de PYMEs es voluntario, por lo que siempre se podría utilizar, en todo caso, el plan normal. Esta adaptación especial del Plan para las PYMEs pueden aplicarlo aquellas

empresas, de cualquier forma jurídica, que durante dos ejercicios consecutivos reúnan a la fecha de cierre, al menos dos circunstancias de estas (es decir, dos circunstancias de las tres siguientes y mantenerlas durante dos años seguidos):

- Tener un activo no superior a 2,85 millones de euros.
- Cifra de negocios no superior a 5,75 millones de euros.
- Número medio de trabajadores menor de 50.

Esto coincide con las condiciones para poder formular, con el plan normal, el Balance, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto y Memoria Abreviados (Artículos 175 y 176 del Código de Comercio, de la Ley 16/2007).

Para formular Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, las condiciones o los límites son:

- Activo no superior a 11,4 millones (antes 9,4),
- Cifra de negocios inferior a 22,8 millones (antes 18,8).
- Número de trabajadores de 250 (sigue igual).

#### Novedades en la estructura del nuevo PGC

Aparece el Marco Conceptual que sustituye a la introducción del PGC de 1990. Cambia el orden de sus apartados: ahora aparece primero lo obligatorio y después lo voluntario, como es el Cuadro de Cuentas. Reaparecen los Grupos 8 y 9 y, por primera vez, se permite el reflejo de beneficios no realizados en algunos casos como contrapartida de una plusvalía que se recogen en el Grupo 9. Aparece un estado contable nuevo, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, que recogerá la incidencia de estos dos nuevos grupos.

#### Efectos que se producirán. Nuevos retos.

Se calcula que el coste total de adaptación al nuevo PGC de los sistemas informáticos y planes de formación alcanzará los 10.000 millones de euros. El nuevo Plan pretende contribuir a mejorar la transparencia financiera y supone una batería de normas en las que se da prioridad al valor de los activos y a las operaciones financieras, se exigen más datos sobre las Cuentas Anuales y se incrementa significativamente la información mínima que deberá desglosarse en los Cuadros Financieros.

España ha sido el primer país de la Unión Europea que ha llevado a cabo una reforma contable, no exenta de polémica. Las críticas han llovido desde muchos sectores afectados, especialmente de los auditores que, entre otros argumentos, consideran que el texto no está pensado para las PYMEs. Por otra parte, debemos tener muy presente que Bruselas prepara otro Plan Contable, de aplicación comunitaria, que invalidaría nuestro recién nacido Plan.

## INVER INVER INVER INVER INVERTIR EN LA EMPRESA

# Cómo deben protegerse los gerentes de las Pymes

**M. Carmen Ruiz-Matas Roldán**

Abogada. Dpto. Derecho de Seguros de HispaColem

Las decisiones que toman diariamente los gerentes de las PYMES españolas están, cada vez más, en el punto de mira de muchas personas y entidades que pueden reclamarles en defensa de sus legítimos intereses. De este modo, estos gerentes están expuestos a reclamaciones que pueden provenir de la propia sociedad para la que prestan funciones de gestión y administración, así como de los accionistas, los acreedores sociales, los empleados y los organismos públicos, por citar sólo unos ejemplos.

Este es un asunto todavía muy poco conocido pero que resulta de vital importancia para los Administradores y Altos Cargos ya que, con la ley en la mano, éstos responden con su patrimonio personal y familiar de las consecuencias de su gestión empresarial. Además, si el administrador forma parte de un Consejo de Administración responde de forma solidaria, esto es, se establece una especie de presunción de culpa colectiva que alcanza a todos los miembros del órgano de administración. Es decir, pueden reclamarles a cada uno por decisiones de los otros consejeros, salvo que puedan exonerarse de acuerdo con la ley.

## ¿Ante quién responden los administradores y gerentes de las empresas?

En este punto, tradicionalmente se ha puesto el acento en la propia sociedad y los accionistas como los principales reclamantes contra los administradores y gerentes de las empresas españolas. Es el ámbito de responsabilidad conocido como responsabilidad por daños, que sigue el esquema tradicional de imputación en materia de responsabilidad civil: acción u omisión culposa (o contra la ley o los estatutos),

daño y nexo causal. Es exigible a través de la acción social y la acción individual de responsabilidad, que proceden cuando se haya causado un daño a la propia sociedad, o bien a los intereses de los accionistas o de terceros, habitualmente empleados y acreedores sociales.

No obstante, las reclamaciones contra los administradores vía acción social y acción individual de responsabilidad se han convertido en minoritarias en los últimos años en España, frente a un escenario emergente y relativamente novedoso de reclamaciones contra los administradores: el ámbito de la responsabilidad por deudas. Y es que los administradores de cualquier sociedad anónima o limitada pueden responder con su patrimonio de las deudas de la sociedad, en el caso de que, por ejemplo, la empresa sufra importantes pérdidas que reduzcan el patrimonio social por debajo de la mitad del capital y los administradores no convoquen a los accionistas para que corrijan la situación o incluso acuerden la disolución de la sociedad. Asimismo, también responderían los administradores de las deudas sociales si, pese a haber convocado a los accionistas, éstos no toman las medidas oportunas y, por su parte, los administradores no solicitan la disolución judicial de la sociedad.

La Ley Concursal establece un régimen específico de responsabilidad de los administradores, vinculado al supuesto de liquidación, y siempre que el concurso se califique como culpable, lo cual procederá si existe dolo o culpa grave de los administradores en la generación o agravación del estado de insolvencia de la empresa. En tales supuestos, el juez podrá condenar a los administradores a pagar a los acreedores concursales el importe que no perciban de sus créditos en la liquidación de la masa activa.





Asimismo, la Ley Concursal prevé que el juez del concurso podrá ordenar desde el principio del proceso concursal el embargo de los bienes y derechos del administrador, si aprecia razones fundadas de que el concurso va a declararse como culpable y de que los bienes de la sociedad van a ser insuficientes para atender todos los créditos pendientes de pago.

### Responsabilidad ante los trabajadores y organismos públicos

La Ley de Igualdad establece que las empresas con una plantilla superior a los 250 empleados están obligadas a negociar un plan de igualdad con los representantes de los trabajadores, mientras que las que tengan una plantilla hasta 250 empleados deberán establecer y poner en práctica medidas concretas a favor de la igualdad. Al margen del número de empleados, la principal consecuencia de la nueva ley es que las empresas habrán de promover de forma activa políticas en materias tales como la prevención del acoso sexual, la obtención de permisos de maternidad y paternidad, la promoción interna y la formación de los empleados.

En este contexto, los administradores y gerentes están cada vez más expuestos a reclamaciones de los empleados de la sociedad, no ya sólo por supuestas faltas de gestión, sino por situaciones en las que se alegue la vulneración de

derechos fundamentales, tales como los de igualdad y libre opinión, y en casos de supuesto acoso en el trabajo ("mobbing") o de discriminación laboral, incluso si el causante directo de tales situaciones no es el propio alto cargo, sino cualquier empleado de la sociedad.

Asimismo, organismos públicos tales como el Ministerio Fiscal, el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Agencia Tributaria, entre otros, pueden iniciar investigaciones y, en última instancia, imponer sanciones contra los administradores a consecuencia de sus actos de gestión empresarial. Y es precisamente en materia tributaria donde se pone de manifiesto un ámbito de responsabilidad específico para los administradores, que responderán subsidiariamente de la deuda tributaria de la sociedad (y, en ciertos casos, también de las sanciones) cuando, por ejemplo, no hubiesen realizado los actos de su incumbencia para cumplir las obligaciones tributarias, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones.

### ¿Cómo protegerse de forma eficaz frente a tales riesgos?

Tras este repaso de los principales riesgos que amenazan el patrimonio personal de los administradores, la pregunta es inevitable: ¿Cómo pueden protegerse los administradores y directivos frente a tales riesgos, de forma que su patrimonio no se vea afectado? La respuesta no la encontraremos tan sólo en una gestión diligente de los asuntos, ya que hay múltiples situaciones de riesgo en el día a día de las empresas que no están totalmente controladas. O dicho con otras palabras: creer que lo hacemos todo bien, y poner todos los medios para ello, no nos pone a salvo de reclamaciones por supuestas faltas de gestión.

La única fórmula de protección eficaz pasa por contratar un seguro de Administradores y Altos Cargos, internacionalmente conocido como "seguro D&O" (abbreviatura de directors and officers) que tiene como objetivo cubrir las consecuencias económicas derivadas de la responsabilidad, incluyendo tanto las indemnizaciones a las que deban hacer frente, como los gastos de defensa y, en su caso, los gastos de investigación y las sanciones administrativas.

Tales seguros -las PYMES pueden contratar un seguro de estas características por una prima anual a partir de 1.000 Euros, lo que muestra con toda claridad que es una póliza muy asequible para todo tipo de empresas y entidades- son la mejor garantía de que el patrimonio personal de los gerentes de las empresas no se verá amenazado por una posible reclamación que alegue una falta de gestión en el desarrollo de sus funciones. De este modo, los Administradores y Altos Cargos podrán encargarse de dirigir y administrar las empresas, sin la necesidad de preocuparse de forma permanente por las responsabilidades en las que pueden incurrir en el ejercicio del cargo.

## LA ENTREVISTA



Isabel Nieto junto al director de HispaColem tras la realización de la entrevista el pasado 3 de enero, en plenas fiestas navideñas.

Isabel Nieto Pérez ▶ Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada

**“Creo en el consenso como un primer paso para lograr que los proyectos avancen”**

Isabel Nieto Pérez es Licenciada en Derecho, Abogado en ejercicio desde 1981 hasta 2003, Concejal de Economía y Hacienda en el Ayuntamiento de Granada de 2003 a 2007, y actualmente Concejal de Obras

Públicas y Urbanismo en dicho Ayuntamiento. Ha sido la primera mujer que ostenta estas concejalías en Granada y la primera mujer Teniente Alcalde de nuestra ciudad.

NOTA. Dado el extenso contenido de la entrevista, reproducimos sólo un extracto de la misma, pudiéndose acceder al contenido íntegro a través de nuestro portal web [www.hispacolem.com](http://www.hispacolem.com).

## ¿Cuáles son sus principales objetivos al frente de la concejalía de Urbanismo?

Sin duda alguna, servir a la ciudad. Los políticos respondemos a las demandas ciudadanas desde un programa electoral; ofrecemos respuestas y soluciones a las diferentes necesidades de los barrios y distritos, y atendemos las propuestas que llegan desde diversas instancias y colectivos.

Uno de mis objetivos básicos en el área de Urbanismo es consensuar las grandes infraestructuras que Granada necesita, y me refiero sin duda a metro, AVE o cierre del anillo de la circunvalación. Creo en el consenso como un primer paso para conseguir que estos y otros proyectos avancen.

En segundo lugar, aunque en el mismo plano en orden de importancia, consensuar con la Junta de Andalucía un nuevo Plan General de Ordenación Urbana para la década 2009/2019. La gestión urbanística parte de la definición de objetivos a largo plazo, unos objetivos que permitan diseñar un modelo de ciudad coherente y orientada al futuro.

## ¿Qué obras están previstas a corto plazo en la ciudad?

En este primer año ya se han presupuestado muchas de ellas. A corto plazo habrá una gran transformación en el distrito Beiro, que ya ha comenzado con la remodelación de la Calle Ribera del Beiro, donde además se hará un aparcamiento subterráneo de 1.200 plazas y unas grandes instalaciones deportivas con piscina cubierta y descubierta, pádel gimnasio, etc. Al mismo tiempo comenzará la urbanización de toda la zona residencial situada detrás de los Mondragones, con apertura de nuevas calles, con lo que el barrio tendrá una nueva imagen. También en este distrito está por terminar en los próximos tres meses el bulevar central de avenida de la Constitución, que dejaremos preparado para la entrada del metro, y la calle Real de Cartuja, entre otros.

En el Albaicín hemos sacado a concurso el empedrado de 17 calles y en el distrito Ronda, la remodelación de Pedro Antonio de Alarcón. En el presupuesto de 2008 se han recogido peticiones de todos los distritos que iremos ejecutando en paralelo para que todas las zonas de Granada sean atendidas al mismo tiempo. A modo de ejemplo, puedo citar el paseo de la Fuente del Avellano, la zona que rodea la Ermita de San Sebastián o la Barriada de San Juan de Dios, en la Chana.

## ¿Qué diferencias más importantes ha notado en su paso del área de Economía al área de Urbanismo?

La labor que se realiza desde Economía es más interna, menos conocida, transciende en muy contadas ocasiones. Conseguir durante cuatro años salir adelante todos los meses, haciendo frente a nóminas, vencimientos, intereses y acreedores no es tarea fácil. Los ayuntamientos asumimos cada vez más compe-

Es mi deber avanzar en la conservación y embellecimiento paulatino de una ciudad histórica, monumental y turística como Granada

tencias, somos la administración más cercana, los ciudadanos piden diversidad de cuestiones, y sin embargo, no hay financiación suficiente.

Frente a Economía, Urbanismo es un área muy visible y cercana al ciudadano, que requiere trabajar de manera diferente. Las jornadas transcurren vertiginosamente a veces, y se suceden tareas de gestión y organización con visitas de obras y barrios, entrevistas con distintas administraciones o reuniones con las áreas y servicios. Además, la Gerencia Municipal de Urbanismo es como un ayuntamiento a otra escala, en que hay que llevar tareas presupuestarias, de recaudación, de Personal, junto a planificación urbanística, obras municipales, o rehabilitación entre otras cuestiones. En Urbanismo se trabaja deprisa e intensamente, y hay que delegar más y apostar fuerte por el equipo.

## El pasado 21 de diciembre fue aprobada inicialmente la adaptación y revisión del PGOU. ¿Qué objeciones cree que la JA pondrá a la aprobación definitiva de ese documento?

La Junta no se ha manifestado aún, sólo me han pedido un documento con suficiente justificación. Lógicamente, tras la aprobación inicial por el Pleno, queda mucho camino por recorrer, mucho que hablar y consensuar. Y consensuar también es ceder. Por eso no debemos entrar en debates o polémicas estériles que puedan coaccionar o impedir la negociación con la Junta que es la administración que, en definitiva, debe aprobar el Plan propuesto. Ahora, en fase de alegaciones, es el momento de mejorarlo, enriquecerlo y consensuarlo. El PGOU es fruto del trabajo intenso de más de un año, de un equipo de técnicos urbanistas, arquitectos, ingenieros delineantes, y juristas. Se trata de una labor rigurosa y compleja; una propuesta inicial que no puede descalificarse con argumentos superficiales o recurrentes como el de la Vega.

## ¿Cuáles son las principales zonas de expansión que introduce la adaptación y revisión de PGOU?

Las zonas de expansión que se proponen han sido buscadas cuidadosamente con un previo estudio medioambiental de su situación. De esta manera, se continúan protegiendo, tanto por su paisaje como por su capacidad productiva, las zonas de Vega bien conservadas con labores de regadío; así como los entornos del Genil, del Darro o del Beiro. En nuestra propuesta, el 61,29% del término municipal de Granada continúa siendo no urbanizable y esto son 54 millones de metros cuadrados. Las zonas que se proponen como expansión son las que no tienen valor agrícola alguno. En algunos casos, se trata de entornos atravesados por vías de comunicación con densidad de tráfico, o zonas dañadas por la proliferación de industrias limítrofes. También casos de zonas afectadas por reparcelaciones ilegales y núcleos de población consolidados; o espacios

degradados por el pastoreo y abandonados por problemas de abastecimiento de acequias, que resultan irrecuperables. Es decir, en ningún caso proponemos crecer sobre territorio virgen sino sobre espacio degradado desde el punto de vista paisajístico y agrícola.

#### ¿Qué novedades se pueden destacar de la nueva propuesta?

Se propone un diseño de ciudad menos macizada y más agradable para vivir. Así, en el nuevo suelo que proponemos como urbanizable se prevén 1.173.000 m<sup>2</sup> de espacios libres, frente a los 2.700.000 que ahora tenemos, acercándonos con ello a los 15 metros cuadrados de zona verde por habitante. Proponemos además 2.700.000 metros cuadrados para nuevos equipamientos; de los cuales 1.700.000 se destinan para el crecimiento a largo plazo de Campus de la Salud. El PGOU presentado ofrece el suelo necesario para que nuestra Universidad y nuestro Campus tengan las posibilidades de crecimiento que merecen, a largo plazo, puesto que ya sabemos que a corto plazo crecerá por Ogíjares.

#### ¿Está solucionado el tema del metro en Granada?

Las dos cuestiones básicas que se planteaban desde el Ayuntamiento están resueltas. Así, respecto a la petición de intermodalidad AVE/metro, se ha conseguido una estación conjunta para ambas infraestructuras en el mismo lugar que la actual de Renfe. También solicitábamos que el camino de Ronda tuviera dos carriles en cada sentido, y no uno como proponía la Junta, ya que entendíamos que eso podría colapsarnos la ciudad. Tras la última reunión mantenida con la administración auto-

nómica, se encargó al Ayuntamiento el diseño de la superficie del Camino de Ronda, y se designó un coordinador del metro en Granada. Ahora contamos con un interlocutor accesible e inmediato con el que estamos ultimando la ubicación de las entradas peatonales al metro, y otros detalles. Este proyecto debe estar terminado en el mes de enero para que la Junta pueda sacar a licitación las obras.

Entre mis prioridades están las grandes infraestructuras que Granada necesita, y consensuar un nuevo Plan de Ordenación que responda a las necesidades actuales y futuras de la ciudad

#### ¿Qué proyectos se encuentran actualmente sobre su mesa de trabajo?

Muchísimos, pero quisiera destacar los referidos a la vivienda de protección oficial, por la importancia que el alcalde y todo el equipo de gobierno concedemos a este asunto. En los primeros días de enero esperamos poder entregar 140 viviendas del edificio Rotonda, en avenida García Lorca, y para febrero, otras 77 viviendas en carretera de Maracena. Además, tenemos en construcción bastante avanzada y listas para entregar a lo largo del 2008 un total de 56 VPO en carretera de la Sierra, otras 99 viviendas correspondientes al edificio Mediterráneo, en avenida García Lorca, y 153 más, de otra promoción de protección oficial en el Serrallo. Por último, este año iniciaremos la construcción de 1612 viviendas protegidas, repartidas en distintas promociones en los distritos Chana, Norte, y Zaidín, así como en Mondragones, Artillería, y El Fargue.

Sin duda alguna, la actividad diaria en la Gerencia Municipal de Urbanismo resulta tan variada como apasionante. Aunque todos los proyectos son a medio o largo plazo, trabajaré estos cuatro años de mandato para lograr mejoras en la ciudad y sus barrios, y permitir a futuros equipos de gobierno municipales la posibilidad de seguir haciéndolo.



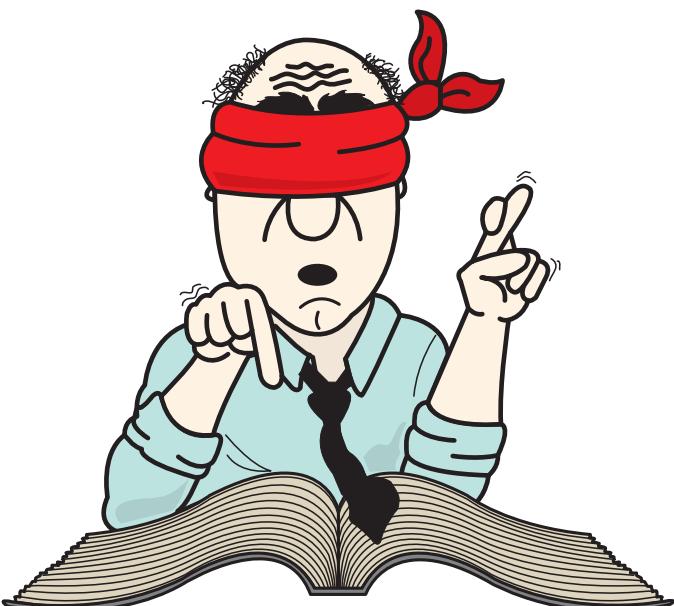
# A TENER EN CUENTA

## Nuevo Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios



**Irene Ávila Villegas**  
Abogada. Dpto. Derecho Mercantil de HispaColem

**E**l Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, viene a cumplir con la previsión contenida en la disposición final quinta de la Ley 44/2006 de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, que exige incorporar al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios entre otras:



1. La Ley 26/1984 de 19 julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
2. La Ley 26/1991, de 21 noviembre, sobre contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles
3. La regulación sobre contratos a distancia; dentro de la Ley 47/2002 de 19 diciembre, de reforma de la Ley de Ordenación del Comercio Minorista.
4. La Ley 23/2003 de 10 julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo.
5. La Ley 22/1994 de 6 de julio, de responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos.
6. La Ley 21/1995, de 6 julio, sobre viajes combinados.

### Contenido del nuevo texto refundido

El texto refundido incorpora una delimitación del ámbito del ámbito de aplicación de la Ley 26/84 de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y una lista de conceptos reiteradamente utilizados en ella, asegurando una mayor claridad en la redacción, evitando repeticiones innecesarias e integrando las lagunas que había identificado la doctrina. Se ocupa, asimismo, de los de-



rechos de los consumidores y usuarios y de la legislación básica sobre ellos.

También contiene la regulación del derecho de representación, consulta y participación e incorpora el régimen jurídico básico de las asociaciones de consumidores y usuarios adoptado en la modificación normativa introducida por la Ley de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

Articula el acceso a la justicia de los consumidores y, en particular, incorpora la regulación de las acciones de cesación frente a las conductas contrarias a la regulación contenida en el texto refundido. Incluye importantes novedades en la regulación del Sistema Arbitral del Consumo, puesto que los pactos de sumisión al arbitraje se traladan al momento en el que el consumidor puede evaluar correctamente el alcance de la decisión que, en la mayor parte de los casos, se ve obligado a adoptar, y que es aquél en el que surge la controversia. Se eleva con ello la protección del usuario ante fórmulas arbitrales no siempre lícitas y se garantiza la no renuncia previa a los derechos reconocidos legalmente.

Regula las relaciones jurídicas privadas, conteniendo las disposiciones generales de los contratos con los consumidores, estableciendo el régimen común del derecho de desistimiento en aquellos contratos en los que se prevé tal derecho. Conviene destacar la prohibición de las cláusulas contractuales que establezcan la imposición de plazos de

duración excesiva o las limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor a poner fin al contrato.

En el caso de contratos de prestación de servicios o suministros de bienes de trato sucesivo o continuado, se trata de evitar las prácticas obstrucciónistas al derecho del consumidor a ponerles fin, exigiéndose para ello, que quede claramente establecida tanto en la fase de información como en la de formalización contractual, el procedimiento mediante el cual el consumidor puede ejercitar este derecho y se asegura que pueda ejercitarse en la misma forma en que contrató, sin sanciones o cargas.

Establece el régimen jurídico en materia de cláusulas contractuales no negociadas individualmente y cláusulas abusivas. Destaca en este título, el fortalecimiento de la protección del consumidor adquiriente de vivienda cuando se precisa el carácter abusivo de las cláusulas que le trasladan gastos que corresponden al profesional, tal es el caso de los impuestos en los que el sujeto pasivo es el vendedor, o los gastos de las conexiones a los suministros generales de la vivienda, con el fin de evitar cláusulas no negociadas que trasladan dichos gastos al consumidor.

Por último regula el régimen de garantías y servicios posventa, integrando armónicamente el régimen de garantías contenido en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la regulación de la Ley de

Garantías en la Venta de Bienes de Consumo. Asimismo establece el régimen de responsabilidad civil por daños causados por productos defectuosos y por el resto de los bienes y servicios.

### Aspectos de especial interés de los contratos con los consumidores y usuarios

Se establece que la información precontractual obligatoria se facilite al consumidor de forma gratuita. El contenido de la oferta, promoción o publicidad, será exigible por los consumidores y usuarios, aún cuando no figure expresamente en el contrato. En estos contratos se entregará recibo justificante, copia o documento acreditativo con las condiciones esenciales de la operación, incluidas las condiciones generales de la contratación.

Salvo lo previsto legalmente en relación con los contratos que, por prescripción legal, deban formalizarse en escritura pública, la formalización del contrato será gratuita para el consumidor, cuando legal o reglamentariamente deba documentarse éste por escrito o en cualquier otro soporte de naturaleza duradera. En el caso de viviendas cuya primera transmisión se efectúe después de la entrada en vigor de esta norma, se facilitará además la documentación prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación o norma autonómica que resulte de aplicación.

Se reconoce la facultad del consumidor y usuario de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándose así a la otra parte contratante en el plazo establecido para el ejercicio de ese derecho, sin necesidad de justificar su decisión y sin penalización de ninguna clase. Este derecho no está sometido a ninguna formalidad, fijándose como plazo mínimo el de siete días hábiles, salvo que el empresario no haya cumplido con el deber de información y documentación sobre el derecho de desistimiento, en cuyo caso se amplia a tres meses.

Serán cláusulas nulas de pleno derecho las que impongan al consumidor y usuario una penalización por el ejercicio de su derecho de desistimiento. Cuando en el contrato desistido el precio a abonar por el consumidor y usuario haya sido total o parcialmente financiado mediante un crédito concedido por el empresario contratante o por parte de un tercero, previo acuerdo de éste con el empresario contratante, el ejercicio del derecho de desistimiento implicará al tiempo la resolución del crédito sin penalización alguna.

### Condiciones generales y cláusulas abusivas en los contratos

En la redacción de dichas cláusulas se exige el cumplimiento de una serie de requisitos, entre los que están su concreción, claridad y sencillez; accesibilidad y legibilidad, buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes.



En el caso de compraventa de viviendas, se consideran como cláusulas abusivas la estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que su naturaleza correspondan al empresario (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación), la estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación, la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario y la estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

## NOTICIAS HISPACOLEM

# Los desayunos de HispaColem llegan a su decimoquinta edición

HispaColem celebró el pasado 14 de noviembre una nueva edición de los Desayunos HispaColem, una iniciativa cuyo objetivo es consolidarse como foro de debate desde el que se pueda conocer los puntos de vista de destacados miembros de la vida jurídica y empresarial de Andalucía. El invitado a esta decimoquinta edición, fue el Presidente de la Audiencia Provincial de Jaén, Pío Aguirre Zamorano, que nos dejó varias reflexiones importantes:

## ¿Hacia dónde debe apuntar el proceso de modernización de la Justicia?

Creo que la modernización de la Justicia se está llevando a cabo de una manera gradual y en general bastante bien, no obstante falta la gran asignatura que está pendiente desde hace varios años y es la nueva oficina judicial, sin su definición y desarrollo es difícil avanzar más en la modernización de la justicia.

## ¿Qué beneficios cree que tiene para la empresa la elección de un despacho multidisciplinar para su asesoramiento?

Los despachos multidisciplinares son los únicos que pueden prestar a la empresa un servicio integral, sin necesidad de

acudir a diversos despachos cada vez que se tiene un problema que muchas veces pueden tener explicación desde diversos punto de vista por ejemplo civil, penal o mercantil.

## ¿Jaén está a la altura en todos los sentidos, como para aconsejar la implantación de empresas en esta Provincia?

La ciudad de Jaén y su provincia tiene todos los alicientes para que se implanten en ella toda clase de empresas, tanto a nivel geográfico y de infraestructuras como por la calidad de su gente que considero preparada para cualquier trabajo.

En la Capital todos los juzgados están bien situados y atendiendo a la espera de que se construya la "Ciudad de la Justicia" que unificará en un mismo edificio todos los órganos jurisdiccionales, lo que significa una mejor atención al ciudadano, pues la justicia, no hay que olvidar, a parte de un poder del Estado, es un servicio público.

Las empresas buscan o deben buscar la seguridad jurídica y en Jaén también esta garantizada por todos los instrumentos del mundo jurídico como son los jueces, abogados, funcionarios, etc.



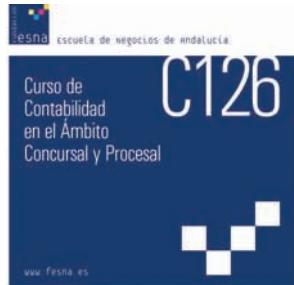
El presidente de la Audiencia Provincial de Jaén, Pío Aguirre, dialoga con el director de HispaColem, Javier López, en un momento de la entrevista.

# Certificado de Calidad

Una vez más HispaColem ha superado el pasado 29 de noviembre la auditoría de la Asociación Española de normalización y certificación (AENOR). La implantación del Sistema de Gestión de Calidad conforme a los requisitos especificados en la norma UNE-EN ISO 9001.

La renovación de la Certificación nos permite garantizar al cliente que nuestra empresa va a seguir prestando un servicio de calidad, haciendo uso de herramientas de gestión y mejora continua que serán nuestro argumento diferenciador, todo ello con el único fin de conseguir la satisfacción del cliente.

## Curso de contabilidad en el ámbito concursal y procesal



HispaColem imparte este curso, organizado por la Fundación ESNA (Escuela de Negocios de Andalucía).

El curso de Contabilidad en el Ámbito Concursal y Procesal persigue exponer la utilidad de la



contabilidad, como instrumento de referencia en el proceso concursal, y en el proceso judicial, en general, así como conocer las consecuencias sustantivas de los propios incumplimientos contables (delitos y todo tipo de responsabilidades).

Está dirigido a: Universitarios que estén finalizando sus estudios, de las ramas jurídicas, que deseen desarrollar su carrera profesional en las áreas funcionales de las empresas y administraciones, o a través del ejercicio de la actividad profesional independiente. Abogados, gestores y otros asesores que deseen completar su capacitación en la perspectiva económica y contable para el ejercicio de su actividad en el área jurídica. Licenciados y Diplomados en Económicas o Empresariales con interés en asentar y ampliar conocimientos, aprovechando un excelente profesorado, y utilizando una enriquecedora perspectiva jurídica. Los interesados pueden obtener una mayor información visitando nuestro portal web [www.hispacolem.com](http://www.hispacolem.com).

### ACUERDO CON CRUZ ROJA

## HispaColem apoya a los emprendedores sin recursos

HispaColem firmó el pasado 19 de noviembre un convenio de colaboración con Cruz Roja Española para la promoción de proyectos empresariales de personas sin recursos o pertenecientes a sectores de la población con ciertas dificultades para impulsar sus ideas emprendedoras. Javier López, director de HispaColem, comentó a los medios de comunicación que asistieron al acto que "con la firma de este convenio apostamos por la creación de empresas de los colectivos menos favorecidos. Es nuestra obligación apoyar estas ideas y devolver a la sociedad todo lo que nos ha dado en 17 años que llevamos trabajando en Granada". El acuerdo, que será renovado anualmente, incluye la difusión de esta iniciativa solidaria entre los clientes de HispaColem para incentivar posibles colaboraciones de otras empresas con Cruz Roja.



Un momento de la firma del convenio de colaboración.



**HISPACOLEM ON-LINE es un novedoso servicio que le brinda la posibilidad de consultar todos sus expedientes a través de Internet**

## HISPACOLEM



## ON-LINE

**Rapidez, transparencia y vanguardia, a su servicio:**

- Desaparecen las distancias; ya no perderá tiempo en desplazamientos y consultas, pues tendrá toda la información de sus expedientes a su disposición en el acto.
- Desaparece el archivo de papel; podrá acceder on-line a todos sus documentos, demandas, resoluciones judiciales, escrituras y contratos almacenados en nuestro despacho.
- Operativo las 24 horas del día, los 365 días del año, desde cualquier lugar del mundo, con el sistema más avanzado y seguro.

**Ahora las paredes de HispaColem  
son transparentes y todo nuestro trabajo  
es conocido por los clientes en tiempo real**

**Con HispaColem On-line nos adelantamos al futuro**



HispaColem



**HISPACOLEM Servicios de Asesoramiento Jurídico y Empresarial S.L.P.**  
es una firma de abogados de Granada, integrada por profesionales del derecho y la economía.  
Forma parte de **HISPAJURIS**, la más importante red nacional de despachos de abogados  
y de **JURISNET**, la mayor red internacional de abogados con presencia en 26 países.

C/ Trajano, nº 8 18002 Granada 958 200 335  
C/ Extremadura, nº 8 23009 Jaén 953 870 417  
Av/ de la Estación, nº 8 04005 Almería 950 281 161  
Centralita 902 361 350 /25 líneas) • Móvil de Urgencias 620 85 75 35

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

