



CONVENIO COLECTIVO

EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

2012-2013-2014

EXPOSICION DE MOTIVOS

Las partes firmantes del presente Convenio colectivo han considerado oportuno introducir una breve explicación sobre dos de las cuestiones que han sido objeto de deliberación durante las negociaciones desarrolladas.

La primera de ellas afecta a lo dispuesto en el artículo 5 relativo al precio del alquiler de las viviendas que son disfrutadas por los empleados, cuyos precios establecidos han devenido claramente alejados de las realidades del mercado inmobiliario, alcanzado el acuerdo de mantener las cuantías que durante muchos años han venido operando con los incrementos anuales de las revisiones anuales producidas, para los empleados que ya venían disfrutando de vivienda en la comunidad, pero introduciendo una nueva y única tabla de precios de alquiler para todos aquellos empleados de nueva contratación a partir de la fecha de publicación del presente Convenio.

Ello considerando ambas partes que la solución aportada contribuirá en buena medida a favorecer la asignación de vivienda por parte de la comunidad al empleado que sustituya al actual, y evitando con ello en la medida de lo posible, soluciones distintas al uso que de la vivienda pueda efectuar la comunidad de propietarios, pues la finalidad del acuerdo no es otra que propiciar que a los nuevos empleados contratados para sustituir a los actuales, también se les siga facilitando el alquiler de la vivienda destinada para el disfrute por parte del empleado de fincas urbanas, si bien con unos precios que sin alcanzar enteramente los del mercado de alquiler, si compensen económicamente a la propiedad.

Por otra parte, y partiendo básicamente de la misma situación histórica, ambas partes han regulado lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8, relativo a la jornada laboral especial de 53 horas a la semana, tema éste que ya fue objeto de análisis en anteriores negociaciones del Convenio.

Esta jornada especial, establecida en su día en la Ordenanza Laboral del Sector, y que atiende a las muy peculiares características del sector de fincas urbanas, había devenido en su retribución salarial una cuantía claramente desfasada, máxime si tenemos en cuenta que dicha jornada especial implica la realización mensual de 58 horas más de trabajo, que las derivadas de la jornada laboral establecida de 39 horas semanales.

En este sentido, y si bien todas las horas de trabajo del empleado contratado bajo esta jornada especial constituyen su jornada habitual, su precio debe ser acorde en la medida de lo posible con las retribuciones generales del Convenio, y sin que sus costes supongan incrementos difícilmente asumibles por las comunidades de propietarios, realidad por la cual, se ha establecido una regulación de incrementos económicos para este concepto específico durante el periodo de diez años, comprendidos desde el año 2005, y hasta el año 2014, periodo durante el que las partes han entendido necesario soportar unos costes que aún siendo sustancialmente superiores a los pactados en general para el Convenio, no hacen inviable su soporte presupuestario por parte del empleador, difiriendo en dicho periodo un incremento constante que posibilite alcanzar al final del mismo, una cuantía que dignifique la retribución del trabajador por dicha jornada especial.

Todo lo cual, ambas partes lo expresan al conjunto de empleadores y trabajadores que conforman el sector de fincas urbanas en la Comunidad Autónoma, para su conocimiento y clarificación, pues la voluntad de las partes es establecer una norma laboral reguladora de las especiales características de la actividad, en la cual; deben conjugarse tanto las retribuciones de los profesionales del sector, como unos costes salariales derivados del presente Convenio, que no dificulten el crecimiento de empleo que se entiende necesario en el sector, atendiendo a las necesidades de las nuevas comunidades de propietarios. En este sentido, las partes firmantes defienden la contratación de empleados de fincas urbanas para cubrir dichas necesidades.

TEXTO ARTICULADO DEL CONVENIO COLECTIVO

Artículo 1. - AMBITO.

El presente Convenio colectivo será de obligada aplicación para toda la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias y afectará a la totalidad de Empleados de Fincas Urbanas y a todos los propietarios de las mismas, ya sean personas naturales o jurídicas, a título individual o constituidos en comunidad o cooperativa.

Artículo 2. - VIGENCIA, DURACION, DENUNCIA Y PRORROGA.

Este Convenio entrará en vigor a todos los efectos el día 1 de enero 2012, con independencia de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Tendrá una duración de tres años a partir de dicha fecha, finalizando por tanto el 31 de diciembre de 2014. La denuncia del presente Convenio se entenderá automática al momento de su vencimiento, en este caso, el 31 de diciembre de 2014. No obstante, la Comisión Negociadora del Convenio se constituirá en la primera semana del mes de octubre de 2014.

Si llegada la fecha del 31 de diciembre de 2014, no se pudiese haber constituido la Comisión Negociadora por causa imputable a la representación empresarial, el Convenio se entenderá íntegramente prorrogado de año en año, y con carácter indefinido hasta que se constituyese una Comisión Negociadora que afrontase la negociación colectiva del sector; siendo de aplicación en dicha circunstancia un incremento anual equivalente en el I.P.C. real del año anterior, más un punto, que será aplicado a todos los conceptos económicos del presente Convenio, y para cada uno de los años en los que la prórroga operase.

Si fuese constituida la Comisión Negociadora, el Convenio quedará íntegramente prorrogado con un incremento salarial del I.P.C. real del año anterior, más un punto, hasta la publicación del nuevo Convenio que lo sustituya.

Artículo 3. - JORNADA.

A todos los empleados de fincas urbanas, se les aplicará la jornada laboral de 39 horas semanales, distribuidas homogéneamente, 37 horas de lunes a viernes, y 2 horas en la mañana del sábado.

En razón del tipo de trabajo desempeñando por los empleados de fincas urbanas, la propiedad del inmueble, presidente de la comunidad, o cooperativa, o legal representante, podrá acordar con el empleado de fincas urbanas, la realización de la jornada laboral de 53 horas semanales, con el complemento salarial que a tal efecto se señala en el capítulo de retribuciones. Esta jornada se distribuirá en 51 horas de lunes a viernes, y 2 horas en la mañana del sábado.

Todo esto sin perjuicio de que fuera de los horarios y jornadas señalados, los empleados de fincas urbanas acudan a solucionar cualquier problema que pueda surgir en los servicios de la comunidad, y mientras dura la anomalía, averías de calefacción, agua caliente central, ascensores, bombas de agua, etc. Estas labores, cuando sean realizadas fuera de la jornada de 39 horas, o de 53 horas semanales, serán retribuidas con carácter de extraordinarias, y de acuerdo con los criterios fijados en el artículo 35 del Estatuto de los Trabajadores.

La jornada diaria no podrá fraccionarse en más de dos periodos de trabajo. Cualquier modificación en el horario de trabajo actual, deberá efectuarse con la conformidad del empleado. En todos los centros de trabajo, en sitio visible, se colocará el calendario laboral debidamente firmado por la autoridad laboral. En cuanto a las fiestas no recuperables, serán día de descanso para los empleados de fincas urbanas.

Artículo 4. - HORAS EXTRAORDINARIAS.

Las horas que excedan de la jornada normal de trabajo se considerarán como extraordinarias, y serán de voluntaria aceptación por parte del empleado, salvo los casos recogidos en el artículo 3 del presente Convenio. Su retribución será del 175% del valor de la hora ordinaria.

Artículo 5. - VACACIONES.

Los empleados de fincas urbanas disfrutarán de un periodo vacacional anual de 31 días naturales, que serán ininterrumpidos, preferentemente en verano, y de mutuo acuerdo entre las partes el periodo concreto de su disfrute. En el caso de no existir acuerdo, será el Juzgado de lo Social quien resuelva.

Serán retribuidas a razón de una mensualidad del salario pactado en este Convenio, más los suplementos retributivos que normalmente perciba el empleado en un mes normal de trabajo.

Si la propiedad estima conveniente la sustitución del trabajador durante este periodo, deberá encargarse de la contratación del sustituto.

El disfrute de las vacaciones quedará interrumpido con el paso del trabajador a la situación de I.T. (incapacidad transitoria), disfrutándose el tiempo que reste de vacaciones, una vez dado de alta, dentro del mismo año natural.

Cuando el trabajador no pueda disfrutar las vacaciones dentro del año natural, por encontrarse en situación de I.T., le serán liquidadas proporcionalmente al tiempo trabajado en dicho año natural.

Artículo 6. - PERMISOS RETRIBUIDOS.

Todo trabajador, avisando con la posible antelación, tendrá derecho a los siguientes permisos retribuidos:

- a) Tres días naturales (comprendidos los de fallecimiento, entierro, funeral), en caso de defunción de cónyuge, padres, hijos, abuelos, nietos y hermanos del trabajador.
- b) Un día natural en caso de fallecimiento de un hermano, del padre, o de la madre del trabajador, o de su cónyuge.
- c) Dos días naturales, en el caso de enfermedad grave de cónyuge, padres, hijos y abuelos del trabajador.
- d) Un día natural en caso de intervención quirúrgica no calificada de grave, del cónyuge, hijos, o padres del trabajador.
- e) Dos días naturales en el caso de fallecimiento de padres, abuelos, y hermanos de cónyuge y con cuñados del trabajador.
- f) Dos días naturales en el caso de alumbramiento de la esposa, disfrutables en el plazo no superior a ocho días a partir del alumbramiento.
- g) Un día natural en caso de matrimonio de un hijo.
- h) Quince días naturales ininterrumpidos en el caso de matrimonio del trabajador.
- i) Por el tiempo necesario para concurrir a exámenes para la obtención de títulos oficiales.
- j) Por el tiempo indispensable para cumplir una orden o deber inexcusable de carácter público.
- k) Las jornadas en horario de tarde de los días 24 y 31 de diciembre, serán disfrutadas por el empleado como permiso retribuido.

En los casos: a, b, c, d, e, f y g, cuando la circunstancia contemplada se dé fuera de la provincia, o a una distancia superior a cien kilómetros del domicilio del empleado, el permiso recogido en dichos apartados se ampliará en dos días más.

Artículo 7. - SALARIO BASE INICIAL.

Se establece como salario base inicial para el año 2012, la cuantía de 716,53 euros según tablas salariales recogidas al final de este convenio. Esta revisión salarial de los conceptos económicos se efectuará en la quincena siguiente a la publicación del I.P.C. real del año anterior, de forma que en la nómina del mes de enero de cada sucesivo año, el empleado ya perciba las retribuciones establecidas para ese año.

Artículo 8. - COMPLEMENTOS SALARIALES.

1) Por jornada de 53 horas semanales: Si de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo tercero de este Convenio, la propiedad del inmueble, presidente de la comunidad o cooperativa,

establece la implicación de la jornada laboral de 39 horas a 53 horas semanales, el empleado percibirá un complemento salarial por este concepto, que se computará como salario base a todos los efectos.

Este complemento salarial quedó expresamente pactado para diez años en el convenio 2005 - 2011, aun con independencia de la vigencia del presente Convenio, y por las razones expuestas en la exposición de motivos del Convenio. En el supuesto de que operase la prórroga del Convenio incrementada en el I.P.C. real del año anterior, más un punto, este complemento únicamente será revisado a partir del año 2015. Los valores para cada uno de los años diez años son los indicados a continuación:

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
147,61	159,30	171,92	185,54	200,23	216,09	233,20	251,67	271,61	293,20

2) Por el número de predios: el complemento salarial por este concepto será, para el año 2012, el señalado en la escala que se indica, y siendo para cada uno de los restantes años de la vigencia del presente Convenio según lo dispuesto en el artículo 12.

Escala de predios	Año 2012
De 1 a 20 predios	42,48 €
De 21 a 40 predios	79,87 €
De 41 a 70 predios	126,12 €
De 71 a 90 predios	176,49 €
De 91 a 110 predios	226,84 €
De 111 a 130 predios	252,20 €
De 131 a 150 predios	287,36 €
Más de 150 predios	322,63 €

En los casos de edificios en los que más de la mitad de los predios estén ocupados por establecimientos mercantiles, oficinas, consultorios o despacho profesionales, a efectos de determinar el número de predios, éstos se multiplicarán por dos.

La citada escala será incrementada en un 5% por cada escalera que sobrepase a la primera, pero dentro del mismo portal.

3) Por energía eléctrica: Los empleados que disfruten de casa habitación en el inmueble donde presten sus servicios, percibirán la cantidad de 25,03 euros en el año 2012, siendo incrementada para cada uno de los siguientes años de la vigencia según lo dispuesto en el artículo 12; para gastos de energía eléctrica de su vivienda. También percibirán esta misma cantidad, aunque habiten en el inmueble como propietarios o inquilinos. Los gastos de contribución corren a cargo de la comunidad.

4) Por atención de servicios centrales de calefacción y/o agua caliente:

- a. Con uso de combustibles líquidos o gaseosos: Los empleados que tengan a su cargo el cuidado exclusivo de este servicio, percibirán un complemento de 50,40 euros mensuales en el año 2012, durante todo el año, en razón de la especialización exigida para tal servicio, siendo incrementado para cada uno de los siguientes años de vigencia según lo dispuesto en el artículo 12.
- b. Con uso de combustible sólidos: Los empleados que tengan a su cargo el cuidado exclusivo de este servicio, recibirán un complemento de 131,72 euros mensuales en el año 2012, durante todo el año, en razón a la especialización y mayor esfuerzo físico exigido para tal servicio, siendo incrementado para cada uno de los siguientes años de vigencia según lo dispuesto en el artículo 12.

5) Por número de portales: Los empleados que tengan a su cargo la atención de más de un portal en el mismo edificio, percibirán por este concepto un complemento de 9,73 euros en el año 2012, por cada uno de los que sobrepasen el primero, siendo incrementado para cada uno de los siguientes años de vigencia según lo dispuesto en el artículo 12.

6) Por quebranto de moneda: Todos los empleados de fincas urbanas que tengan a su cargo el cobro de recibos, percibirán por este concepto el 1% de la cantidad total cobrada.

No se percibirá en los casos en que la propiedad extienda un documento en debida forma, exonerando al empleado de las responsabilidades derivadas de los riesgos inherentes a este servicio, tales como extravíos de recibos, error en el cobro, robo, etc.

7) Trabajos especiales: Cuando el empleado tuviera a su cargo trabajos especiales, tales como el cuidado y limpieza de jardines anexos a la finca urbana en la que presta servicios, o del garaje particular de la misma, o la bajada de basura desde los predios hasta el portal de la finca, lectura de contadores, o cualquier otro servicio análogo, percibirá como complemento salarial la cantidad que se pacte con la propiedad; dicha cantidad tendrá la misma subida que se pacte para el Convenio, y que se fijará en razón de la clase y extensión de tales servicios. Estos trabajos deberán realizarse fuera de la jornada laboral y nunca se considerarán los trabajos especiales como cláusula adicional a ningún contrato de trabajo. Quedando anulados todos estos pactos hechos de esta manera a la entrada en vigor de este artículo, y podrán ser rescindidos por acuerdo de las partes, o unilateralmente por una de ellas, avisando con tres meses de antelación a la otra parte.

Artículo 9. - ANTIGÜEDAD.

Todos los empleados de fincas urbanas disfrutarán como complemento personal de antigüedad el equivalente a un 3% del salario base por cada trienio, hasta un máximo del 60%.

Artículo 10. - TRABAJOS NOCTURNOS.

Los trabajadores que realicen su jornada laboral entre las 10 de la noche y las 6 de la mañana, percibirán por este concepto, un plus consistente en el 25% del salario base establecido en este Convenio.

Artículo 11. - GRATIFICACIONES EXTRAORDINARIAS.

Se establecen dos pagas extraordinarias de carácter semestral, equivalente cada una de ellas a una mensualidad del salario base, la antigüedad correspondiente y demás complementos salariales, y que se abonarán en la primera quincena de julio y diciembre, respectivamente.

Artículo 12. - INCREMENTO REVISION SALARIAL.

Los conceptos económicos del presente Convenio han experimentado para el año 2012, un incremento económico del 1,9%.

Para los restantes años de la vigencia del Convenio, experimentarán los siguientes incrementos:

Año	Incremento
------------	-------------------

2013	Del 2%.
------	---------

2014	Del 2%.
------	---------

Artículo 13. - COMPENSACIONES EN LOS SUPUESTOS DE INCAPACIDAD TRANSITORIA.

1. Incapacidad transitoria en caso de accidente laboral o enfermedad profesional: Las comunidades complementarán la prestación reglamentaria hasta el 100% de la base de cotización, durante los primeros noventa días de la baja.

2. Incapacidad transitoria en caso de enfermedad común o accidente no laboral: Las comunidades complementarán la prestación reglamentaria hasta el 100% de la base de cotización, durante los siete primeros días de la baja.

Esta complementación sobre la prestación reglamentaria en los supuestos de I.T. anteriormente reseñados, serán de aplicación y por consiguiente tendrán efectos, a partir del día 1 de enero de 2007.

Artículo 14. - DEDUCCION POR EL DISFRUTE DE CASA HABITACIÓN.

Al empleado que disfrute de casa habitación en el inmueble en el que presta sus servicios, se le deducirá del salario (salario base más complementos), una cantidad en razón de la antigüedad de la vivienda y superficie útil que habite, según la escala siguiente:

PARA EL AÑO 2012				
Por m²	Menos de 5 años	De 5 a 9 años	De 10 a 14 años	Más de 15 años
Hasta 50 m²	78,03 €	48,55 €	43,82 €	39,25 €
De 51 a 75 m²	83,35 €	53,17 €	48,55 €	43,82 €
De 76 a 100 m²	90,12 €	57,71 €	53,17 €	48,55 €
Más de 100 m²	97,13 €	62,47 €	51,71 €	53,17 €

La anterior tabla será de aplicación a todos los empleados existentes en la fecha de publicación del presente Convenio, y para los empleados contratados a partir de dicha fecha, les será de aplicación la tabla que a continuación se refleja, con total independencia de la antigüedad de la vivienda:

Por m²	Deducción
Hasta 50 m ²	185,38 €
De 51 a 75 m ²	207,26 €
De 76 a 100 m ²	229,64 €
Más de 100 m ²	251,34 €

Siempre y cuando su contratación no se efectúe para la sustitución de un empleado cuyo despido hubiese sido declarado como improcedente por la Jurisdicción de lo Social, en cuyo caso, también será de aplicación para el nuevo empleado contratado la primera tabla.

Siendo incrementadas para los restantes años de la vigencia según lo dispuesto en el artículo 12; si dicha vivienda disfruta de servicios de calefacción central. Así mismo, serán deducibles del salario base más complementos, el gasto de agua fría y caliente, que sobrepasen los 6,50 m³ de agua fría y los 4,50 m³ de agua caliente al mes, de la casa habitación por el empleado. Se respetará lo establecido con anterioridad a este Convenio, entre las partes (comunidad y empleado), cuyos mínimos exentos de pago sean más elevados que los anteriores. En ningún caso, el empleado deberá abonar los gastos de alcantarillado y recogida de basura municipal, corriendo éstos siempre a cargo de la comunidad.

Artículo 15. - ALQUILER DE VIVIENDA.

Cuando el empleado cause baja en la empresa, por las circunstancias que sean, y ésta no contrate a un nuevo trabajador, el empleado tendrá prioridad para quedar como inquilino en el piso de la comunidad de propietarios que ya ocupa, si bien el alquiler lo fijará la comunidad de propietarios dentro de unos criterios de razonabilidad, en función de la superficie, antigüedad y localización del mismo.

Artículo 16. - PATIOS.

Aquellos patios, donde para su limpieza se necesite ineludiblemente pasar a través de una vivienda, el empleado no tendrá la obligación de limpiarlos, si no le es permitido el acceso por el propietario, o inquilino correspondiente.

Artículo 17. - PAGO DE NOMINAS.

La propiedad tendrá la obligación de abonar los salarios dentro de los cinco primeros días de cada mes siguiente a la fecha de su devengo. Si no se abonasen en estas fechas, las percepciones a recibir por el trabajo se incrementarán en un 10%.

Todos los trabajos especiales que realice el empleado de fincas urbanas deberán reflejarse en nómina, indicando la cuantía económica de cada uno de ellos.

Artículo 18. - EMPLEADOS SIN PLENA DEDICACION.

Los empleados sin plena dedicación que trabajen menos de 39 horas semanales, percibirán su salario total (salario base más complementos), proporcionalmente al número de horas trabajadas.

Artículo 19. - ACCION SINDICAL.

Para poder adecuar la legislación vigente en materia sindical a un sector específico y diferenciado como es el de empleados de fincas urbanas, se acuerda lo siguiente:

- 1) Los trabajadores del sector que ostenten cargos electivos en las Comisiones Ejecutivas de los Sindicatos Regionales de Empleados de Fincas Urbanas de las Centrales Sindicales integrantes de la Comisión Negociadora del presente Convenio, dispondrán cada uno de ellos de hasta cuatro horas semanales retribuidas, a todos los efectos, y dentro de la jornada de trabajo, para el normal desempeño de su labor sindical. Estas horas se computarán con carácter anual, pudiendo utilizarse indistintamente en una y otra semana del año.
- 2) Los trabajadores de este sector tendrán derecho a seis horas anuales, retribuidas a todos los efectos y dentro de su jornada de trabajo, para participar en asambleas convocadas por los sindicatos a los que se hace referencia en el punto primero de este artículo.
- 3) La representación de los trabajadores para la negociación colectiva estará formada por los sindicatos que reúnan los requisitos de legitimación legalmente establecida, de forma proporcional al número de afiliados con que cuenten en el sector. La Comisión Paritaria del Convenio se reunirá antes del término de su vigencia, con objeto de estudiar las fórmulas para delimitar la afiliación con que cuenta cada sindicato.

Artículo 20. - ROPA DE TRABAJO.

La propiedad ha de proveer al empleado de bata y mono, o buzo, o prendas semejantes, aptas para los servicios que ha de efectuar. Las prendas fijadas anteriormente se entregarán cada año y en el mes de enero.

Artículo 21. - RELACIONES LABORALES.

Los empleados de fincas urbanas sólo estarán sometidos a mandatos de Presidente o legal representante, según lo que establezca los Estatutos de cada Comunidad.

Cuando la comunidad decida expedientar a un trabajador de fincas urbanas, estará obligada a comunicárselo a los sindicatos firmantes de este Convenio, para que éstos actúen de mediadores, entre el trabajador y la comunidad. De no haber comunicación, dicha sanción quedaría sin efectos.

Artículo 22. - CONTRATO DE TRABAJO.

El contrato de trabajo del personal afectado por el presente Convenio colectivo deberá efectuarse necesariamente por escrito y por triplicado, debiendo obrar un ejemplar en poder de cada una de las partes, un ejemplar previo visado por el Servicio de Empleo correspondiente, que se quedará con el tercero.

Si el contrato se concertase con carácter temporal, éste no podrá sobrepasar el año de duración, incluidas las prórrogas; entendiéndose por tanto, que el contrato es por tiempo indefinido si se sobrepasa ese periodo de tiempo.

Artículo 23. - IGUALDAD SALARIAL.

Durante la vigencia del presente Convenio, todos los trabajadores de 18 o más años que ingresen en una empresa, con independencia de la modalidad contractual y del régimen legal con que hayan sido contratados, deben percibir el salario base y los complementos previstos en el presente Convenio, en proporción a la jornada laboral para la que haya sido contratado.

Artículo 24. - PERIODO DE PRUEBA.

Se establece un periodo de prueba de máxima duración de un mes, durante el cual, el empleado de fincas urbanas no tendrá derecho al disfrute de casa-habitación, pero sí a los haberes íntegros correspondientes en metálico.

Artículo 25. - JUBILACION A LOS 64 AÑOS Y ANTICIPADA.

Los trabajadores afectados por este Convenio podrán acogerse a la jubilación a los 64 años de edad, tal y como establece el Real Decreto 1194/1985, de 17 de julio de 1985, debiendo la comunidad proceder a la contratación de un nuevo trabajador que sustituya al que se jubila, con un contrato de una duración mínima de un año. Al finalizar dicho contrato, la comunidad tiene la opción de rescindir o continuar su relación laboral con el trabajador, bien entendido que de optar por la continuación, ésta debe efectuarse a través de un contrato de duración indefinida.

Por otra parte, las partes firmantes del presente Convenio exhortan a las Comunidades de Propietarios a la consideración de la posibilidad de pactar con su empleado la jubilación anticipada a partir de los 60 años de edad, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente en cada momento en materia de incentivación de la jubilación anticipada.

Artículo 26. - SUSTITUCION Y COMPENSACION DE RETRIBUCIONES: CONDICIONES MÁS BENEFICIOSAS.

Las retribuciones que se establecen en este Convenio colectivo, sustituyen y compensan en su conjunto a todas las retribuciones y emolumentos de carácter salarial y extrasalarial, que viniera devengando el personal con anterioridad a la entrada en vigor del mismo, excepto en horas extraordinarias, ya lo fuera por virtud de ordenanza y disposiciones laborales concordantes y de general aplicación, pacto individual, o concesión graciable de la empresa, así como reglamentos de régimen interior, sin que en ningún caso el trabajador pueda sufrir disminución en la retribución global que disfrute, de donde resulta que aquellas empresas incluidas en el presente Convenio colectivo cuyos salarios rebasen en cómputo anual y global, los introducidos en el presente texto, absorberán íntegramente los aquí estipulados.

Serán respetadas todas aquellas condiciones laborales extrasalariales más beneficiosas que en la actualidad vinieran disfrutando los trabajadores.

Artículo 27. - RECONOCIMIENTO MEDICO.

Los trabajadores afectados por el presente Convenio tendrán derecho a un reconocimiento médico al año, como mínimo, a cargo de la empresa.

Artículo 28. - FUNCIONES.

Es obligación genérica el desempeñar con todo celo y fidelidad las funciones propias de su cargo, por parte de estos trabajadores. Las instrucciones sobre los mismos serán dadas por el propietario del inmueble, o sus representantes legales y presidente de la comunidad, o cooperativa.

Artículo 29. - OBLIGACIONES.

Son obligaciones de estos trabajadores:

1º. Limpieza, conservación y cuidado del portal, portería, escaleras, pasillos, patios, sótanos y demás dependencias de uso común, así como de los aparatos eléctricos o de otros destinos que en ella se encuentren instalados, sin que se les exijan las actuaciones propias del personal especializado en el tipo de aparato o elemento que requiera atención. En las fincas destinadas a vivienda en la que por

la configuración de su portal existan locales comerciales, se considerará como “pasaje comercial”, sin que sea obligación del portero su limpieza, y tampoco lo será cualquiera que se derive del paso de animales domésticos por lo elementos comunes de la finca.

Los trabajos de limpieza deberán realizarse con preferencia en las primeras horas del día, en beneficio del principal cometido, que es la vigilancia.

- 2º. Vigilancia en esas mismas dependencias, así como de las personas que entren en el inmueble, velando porque no se perturbe el orden en el mismo, ni el sosiego y seguridad de los que en él habitan.
- 3º. Cuidará de los cuartos desalquilados y acompañará a las personas que deseen verlos, facilitándoles cuantas noticias conciernen a los mismos, de acuerdo con las instrucciones previamente recibidas al efecto, atenderá con toda amabilidad a las personas que soliciten noticias de los ocupantes de las viviendas y otras dependencias de la finca, siempre que no sean de índole confidencial o informativo, que afecten a la dignidad de los mismos, debiendo obrar siempre con la mayor discreción.
- 4º. Tendrá a su cargo la puntual apertura y cierre del portal, así como el encendido y apagado de las luces de los elementos comunes, se hará cargo de la correspondencia y avisos que reciba para los ocupantes del inmueble, y para la propiedad o administración de la finca, haciéndolo llegar a manos del destinatario con la mayor diligencia.
- 5º. Cumplimentará los encargos, avisos y comisiones encomendadas por las personas a las que se refiere el artículo 27, y si fueran encargados del cobro de los alquileres o cuentas de la comunidad o cooperativas, lo cumplimentan sin demora, entregando inmediatamente los fondos recaudados en la forma que le haya sido señalada, siendo a cargo de la propiedad los gastos de toda clase que en dichos encargos, avisos, comisiones o cobros, pudieran producirse.
- 6º. Comunicará a la propiedad cualquier intento o realización por parte de los inquilinos, de situaciones que puedan suponer molestia para los demás, o que den lugar a subarriendos y ocupaciones clandestinas o traspasos fraudulentos; comunicando asimismo cualquier obra que se realice en las viviendas o locales y que haya llegado a su conocimiento.
- 7º. Se ocupará de los servicios de calefacción y agua caliente central, salvo que la propiedad los tenga contratados con un tercero, de la centralita telefónica si no hubiera telefonista, y de los ascensores y montacargas que existan en la finca, así como de cuantos motores se utilicen para los servicios comunes. Pondrán urgentemente en conocimiento de la propiedad o administración y de la casa conservadora, cuantas anomalías o averías observen en el funcionamiento de los correspondientes aparatos, suspendiendo el servicio afectado, si pudiera haber peligro en su utilización.
- 8º. Cuidará de los cuartos de contadores y motores, y de las entradas de energía eléctrica, así como de la conducción general de agua, bajantes y sumideros receptores de aguas pluviales en terrazas, azoteas, patios, etc., de acceso por servicios comunes y que no entrañen peligrosidad.
- 9º. Tendrá la obligación del traslado de los cubos colectivos de basura del inmueble hasta el lugar destinado por las ordenanzas municipales para su retirada por sus servicios; no así la recogida de cubos, bolsas o recipientes de cada piso o del pozo colector, que será objeto de pacto individual o colectivo. Por razones de salubridad e higiene, no se depositarán basuras en forma alguna en los rellanos de las escaleras, habiéndose de fijar un lugar adecuado para tal depósito.
- 10º. El empleado que viniese disfrutando del alquiler de vivienda de la comunidad, deberá proceder al desalojo de la misma en el mes siguiente a la fecha de su cese, cuando sea sustituido por otro empleado de nueva contratación, que a su vez, vaya a hacer uso de la vivienda. Tanto en el caso de que el nuevo empleado no fuese a disfrutar de dicha vivienda, como si no se procediese a la contratación de un nuevo empleado, el plazo para proceder al desalojo de la vivienda será de dos meses, a contar desde la fecha del cese definitivo.

Artículo 30. - MATERIALES DE TRABAJO.

Estos empleados deberán ser provistos por la propiedad de los útiles de limpieza y herramientas precisas para el cuidado y conservación de los servicios a ellos encomendados.

Artículo 31. - INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO.

Los firmantes del presente Convenio colectivo, confían en que tanto la propiedad, como los trabajadores afectados por el mismo, interpretarán y cumplirán rectamente todo cuanto queda expuesto en este Convenio.

Toda duda, cuestión o divergencia que con motivo de la interpretación, o cumplimiento del mismo se suscite, se someterá a la consideración de la Comisión Paritaria.

Artículo 32. - COMISION PARITARIA.

Estará compuesta por doce personas: Seis de la representación empresarial de la Comisión Negociadora, y otras seis de la representación sindical de la Comisión Negociadora, siendo el domicilio de la Comisión Paritaria, indistintamente el de cada una de las sedes de las partes integrantes de la Comisión:

- Por la representación empresarial:
 - Asociación de Propietarios de Fincas Urbanas del Principado de Asturias: Calle San Francisco, nº 21, 7º, 33003 Oviedo.
 - Asociación de Propietarios de Inmuebles: Calle José Ramón Zaragoza, nº 6, bajo, 33013 Oviedo.
- Por la representación sindical:
 - Federación de Actividades Diversas de CC.OO.: Calle Santa Teresa, 15, 2º, 33005 Oviedo.
 - Federación de Servicios de U.G.T.: Plaza General Ordóñez, nº 1, 4º, 33005 Oviedo.
 - Asociación de Empleados de Fincas Urbanas del Principado de Asturias: Calle Foncalada nº 7, 1º G 33002 Oviedo.

Los representantes de cada una de las partes, habrán de ser designados por las mismas, en la primera reunión de la Comisión.

Artículo 33 - Determinación de las partes signatarias.

- Representación Empresarial:
 - Por la Asociación de Propietarios de Fincas Urbanas del Principado de Asturias: D. José Luis Reguero Sierra y D. Gonzalo Alpuente García.
 - Por la Asociación de Propietarios de Inmuebles: D. Lisardo Hernández Cabeza.
- Representación Sindical:
 - Por la Federación de Actividades Diversas de CC.OO de Asturias: D. Rafael Bravo Ballina y D. Higinio Fernández Cristóbal.
 - Por la Federación de Servicios de UGT de Asturias :D. Fermín de Con Longo, D. Alberto Riesco Morán y D. Gilberto Fernández González.
 - Por la Asociación de Empleados de Fincas Urbanas del Principado de Asturias: D. Benigno García García, D. Feliciano González Pérez y D. Fernando Rodríguez Sánchez.

.Disposición Adicional Primera.- Acuerdo sobre solución de Conflictos.

Sin perjuicio de las competencias de la comisión Paritaria establecidas en el artículo 9 de este Convenio Colectivo las partes firmantes, con la finalidad de solventar las discrepancias que se susciten en el seno de la Comisión Paritaria, se someten al Acuerdo Interprofesional sobre Solución Extrajudicial de conflictos de Asturias (AISECLA), y a los que pudieran sustituirle durante la vigencia de este Convenio, acordando su adhesión al Servicio Asturiano de solución Extrajudicial de conflictos (SASEC) para la resolución de los conflictos colectivos laborables que se susciten en el ámbito de aplicación del presente Convenio Colectivo.

Disposición Adicional Segunda. Procedimiento para solventar de manera efectiva las discrepancias que puedan surgir para la no aplicación de las condiciones de trabajo a las que se refiere el artículo 82.3 del Estatuto de los trabajadores

En caso de continuar el desacuerdo de las partes, una vez sometido a la consideración del Comisión Paritaria del presente convenio, en las materias establecidas en el Artículo 82.3 del Estatuto de los Trabajadores relativo a la inaplicación de las condiciones de trabajo a las que se refiere el artículo 82.3 del Estatuto de los Trabajadores, aquellas resolverían sus discrepancias de acuerdo con los procedimientos establecidos por el Acuerdo Interprofesional sobre Solución Extrajudicial de conflictos de Asturias (AISECLA), o los que pudieran sustituirle durante la vigencia de este Convenio.

TABLA SALARIAL 2012

ARTÍCULO 7 - SALARIO BASE: 716,53 €

ARTÍCULO 8 – COMPLEMENTOS SALARIALES

1 – Por Jornada de 53 horas: 251,67 €

2 – Por número de predios:

Año 2012

Escala de predios	Euros
De 1 a 20	42,28
De 21 a 40	79,87
De 41 a 70	126,12
De 71 a 90	176,49
De 91 a 110	226,84
De 111 a 130	252,20
De 131 a 150	287,36
Mas de 150	322,63

3 - Por energía eléctrica: 25,03 €

4 - Por atención a servicios centrales:

a – Combustibles líquidos y gaseosos: 50,40 €

b – Combustibles sólidos: 131,72 €

5 – Por número de portales: 9,73 €

ARTICULO 14 – DEDUCION POR EL DISFRUTE DE CASA - HABITACION

Por m2	Menos de 5 años	De 5 a 9 años	De 10 a 14 años	Mas de 14 años
50 m2	78,03	48,55	43,82	39,25
De 51 a 75	83,35	53,17	48,55	43,82
De 76 a 100	90,12	57,71	53,17	48,55
Mas de 100	97,13	62,47	57,71	53,17

Empleados posteriores a la publicación del último convenio

Por m2	Deducción
50	185,38
51 a 75	207,26
76 a 100	229,64
Mas de 100	251,34