



Teófilo Jiménez
ADMINISTRACIÓ DE FINQUES

Convenio Laboral de Empleados de Fincas Urbanas

PARTES QUE CONCIERTAN ESTE CONVENIO

El presente Convenio Colectivo se ha suscrito por la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid y las centrales sindicales Comisiones Obreras (CC.OO), Unión General de Trabajadores (U.G.T.) y Sindicato Independiente de Trabajadores de Fincas Urbanas (S.I.T.F.U.).

Las partes firmantes de este Convenio tienen legitimación suficiente, conforme a las disposiciones legales vigentes, para establecer los ámbitos de aplicación, obligando a todos los propietarios y trabajadores en el incluidos durante el tiempo de vigencia.

CAPITULO I

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL.

El presente Convenio establece las normas mínimas por las que han de regirse la relaciones de trabajo entre los propietarios de fincas urbanas y los empleados de estas a su servicio, dentro de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN FUNCIONAL

Estarán obligados al cumplimiento de este Convenio:

- a) Como Empresas: Los propietarios de fincas urbanas, ya lo sean individualmente o se constituyan en Comunidad de Propietarios o cooperación de cualquier clase.
- b) Como Trabajadores: Los Empleados de Fincas Urbanas, entendiéndose por tales, aquellos que bajo la directa dependencia de los propietarios de fincas urbanas o representantes legales de los mismos, tienen encomendada, la vigilancia, cuidado y limpieza de ellas así como cualquiera de los servicios comunes existentes.

Artículo 3.- EXCLUSIONES

Quedan excluidos del ámbito de aplicación del presente Convenio:

- a) El personal de oficios varios que realice labor de conservación o reparación de fincas urbanas por cuenta y bajo la dependencia de los propietarios de las mismas, tales como Carpinteros, Calefactores, Albañiles, Fontaneros, y demás oficios, los que estarán, sometidos, a todos los efectos a los Convenios Colectivos correspondientes a su actividad laboral.
- b) El personal dedicado a la vigilancia, conservación y limpieza de fincas urbanas ocupadas totalmente por una institución, Corporación o entidades análogas o por una empresa para desarrollar en ellas sus actividades propias, se regirán por las normas laborales específicas concernientes a cada una de tales actividades.

Artículo 4.- VIGENCIA, DURACIÓN Y PRORROGA

Las normas de este Convenio, entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, si bien las condiciones económicas se aplicarán con carácter retroactivo al 1º de Enero de 1998, en el supuesto de que su publicación se produjera pasado el mes de Enero de 1998

La Vigencia del Convenio se establece por un periodo de dos años es decir del 1º de enero de 1998 al 31 de Diciembre de 1999.

El presente Convenio se prorrogará en sus propios términos siempre y cuando no se denuncie con una antelación mínima de 2 meses a la fecha de su vencimiento o de cualquiera de sus prorrogas. La denuncia se efectuará mediante comunicación escrita a cualquier miembro de la otra parte.

CAPITULO II

ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO

Artículo 5.- Corresponde a la propiedad del inmueble la facultad de organizar el trabajo, siempre con sujeción al presente Convenio

Las instrucciones sobre el mismo serán dadas única y exclusivamente por el propietario del inmueble, o sus representantes legales como son, el Presidente o el Administrador de la Comunidad o Cooperativa.

CAPITULO III

CLASIFICACIÓN Y FUNCIONES DEL PERSONAL

SECCIÓN 1ª

CLASIFICACIÓN FUNCIONAL

Artículo 6.- Los Empleados de Fincas Urbanas se clasifican en

- Porteros
- Conserjes
- Limpiadores
- Jardineros
- Vigilantes de Garaje
- Controladores

Artículo 7.- Se entiende incluido en la categoría de Portero a la persona mayor de edad civil que, teniendo casa-habitación en el inmueble, propiedad de la empresa en el que presta su servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este Convenio realice los cometidos señalados en el mismo en virtud de contrato de trabajo. Para el cumplimiento de su cometido laboral, se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la portería, mostrador, etc., como desarrollando las funciones que son propias de su labor.

Artículo 8.- Se entiende por Conserje a la persona mayor de edad civil, quien sin tener casa habitación en el inmueble en el que presta sus servicios propiedad de la empresa y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este Convenio, realice los cometidos señalados en la misma en virtud de Contrato de Trabajo. Para el cumplimiento de su cometido laboral, se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, mostrador, etc. como desarrollando las funciones que son propias de su labor.

Artículo 9.- Se entiende por limpiador, la persona contratada específicamente para realizar las funciones de limpieza de la finca.

Artículo 10.- Se entiende por jardineros las personas contratadas para realizar única y exclusivamente las funciones propias del cuidado de jardines de la finca.

Artículo 11.- Se entiende por Vigilantes de Garaje, las personas contratadas por las propias fincas o la propiedad del garaje para realizar las funciones propias de su cometido que se señalen en este Convenio .

Artículo 12.- Se entiende por Controlador, la persona contratada por la propia finca que realiza funciones de vigilancia y control en la propia finca.

SECCIÓN 2ª

CLASIFICACIÓN DEL PERSONAL POR RAZÓN DE PERMANENCIA AL SERVICIO DE LA EMPRESA

Artículo 13.- Por razón de permanencia en el servicio, estos trabajadores se clasifican en contratados a jornada completa y contratados a tiempo parcial

Artículo 14.- Es personal contratado a jornada completa el vinculado con el empresario en virtud de Contrato de Trabajo celebrado por tiempo indefinido o temporal con jornada laboral de 40 horas semanales de trabajo efectivo.

Artículo 15.- Tendrá la consideración de contratado a tiempo parcial el empleado que cubre parte de la jornada laboral de 40 horas semanales trabajo efectivo.

FUNCIONES

SECCIÓN 3 FUNCIONES

Artículo 16.- Es obligación genérica por parte de estos trabajadores, el desempeño con todo celo y fidelidad de las funciones propias de su cargo. Las instrucciones sobre los mismos serán dadas por el propietario del inmueble o sus representantes legales, Presidentes de la Comunidad o Cooperativa y Administrador de la Finca.

Artículo 17.- Son obligaciones específicas de los trabajadores clasificados como Porteros y Conserjes:

w1.- La limpieza, conservación y cuidado del portal, portería, escaleras, pasillos, patios, sótanos y demás dependencias que tengan acceso por elemento 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 viviendas en que por la configuración de su portal existan locales comerciales, se considerará como "pasaje comercial", sin que sea obligación del Portero o Conserje su limpieza, y tampoco lo será cualquiera que se derive del paso de animales domésticos por los elementos comunes de la finca así como la limpieza de zonas deportivas, saunas y gimnasios.

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

w2.- Vigilancia en esas mismas dependencias, así como de las personas que entren en el inmueble, velando por que no se perturbe el orden en el mismo, ni el sosiego y seguridad de los que en él habitan.

w3.- Cuidará los pisos y locales vacíos y acompañará a las personas que deseen verlos, facilitándoles cuantas noticias conciernen a los mismos, de acuerdo con las instrucciones previamente recibidas al efecto, a no ser que la propiedad adopte una acuerdo en contrario; 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.

w4.- 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 o avisos que reciba, para los ocupantes del inmueble y para la Propiedad o Administración de la finca, haciéndolo llegar a manos del destinatario con mayor diligencia siempre que no reciba instrucciones en contrario por escrito de la propiedad.

w5.- Cumplimentará los encargos, avisos y comisiones encomendadas por las personas a que se refieren los artículos 5 y 15, y si fueran encargados del cobro de los alquileres o cuotas de la Comunidad o Cooperativa, lo cumplimentarán sin demora, entregando inmediatamente los fondos recaudados en la forma que haya sido señalada, siendo a cargo de la Propiedad los gastos de toda clase que en dichos encargos, avisos, comisiones o cobros pudieran producirse.

w6.- Comunicará a la Propiedad o representante de la Comunidad o Cooperativa cualquier intento o realización por parte de los propietarios o inquilinos, de situaciones que puedan suponer molestias para los demás o que den lugar a subarriendos u ocupaciones clandestinas o traspasos fraudulentos, comunicando asimismo cualquier obra que se realice en las viviendas o locales y que haya llegado a su conocimiento.

w7.- Se ocupará del encendido apagado y mantenimiento 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, bajo su responsabilidad, si pudiere haber peligro en su utilización.

w8.- 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 las terrazas, azoteas, patios, etc. de acceso por servicios comunales y que no entrañen peligrosidad. En caso de nevada, cumplimentará los usos y costumbres del lugar y cuanto dispongan las Ordenanzas municipales de la localidad.

w9.- Tendrá la obligación del traslado de los cubos colectivos de basura en estado de llenos del inmueble hasta el lugar destinado por las Ordenanzas municipales para su retirada por sus servicios; quedando la empresa obligada a poner los medios necesarios para dicho traslado no así la recogida de cubos, bolsas o recipientes de cada piso o del pozal colector que será objeto de pacto con la propiedad.

Artículo 18.- Son obligaciones específicas de los trabajadores clasificados como empleados de limpieza, las propias de su cargo encomendadas por la propiedad, o el representante legal de esta ya sea el Presidente o Administrador.

Artículo 19.- Son obligaciones específicas de los trabajadores clasificados como jardineros, la limpieza, riego, sembrado, poda y cuantas funciones sean necesarias para el mantenimiento de los jardines de la finca.

Artículo 20.- Son obligaciones específicas de los trabajadores clasificados como vigilantes de garaje, la vigilancia, limpieza del garaje así como de los elementos integrantes del mismo, ocupándose del cobro de los recibos de alquiler o cuotas de comunidad o cooperativa del garaje, entregando inmediatamente los fondos recaudados en la forma que haya sido señalada, siendo a cargo de la propiedad los gastos de toda clase que en dichos encargos, avisos, comisiones o cobros pudieran producirse, así como aquellas otras que le sean encargadas por la propiedad o representante legal de la Comunidad de Garaje.

Artículo 21.- Son obligaciones específicas de los trabajadores calificados como controladores, el mantenimiento de la normalidad en la finca, así como la supervisión de los elementos que tengan encomendados. Estos trabajadores en ningún momento realizarán funciones encomendadas expresamente para el personal de seguridad privada. Ni realizará funciones reconocidas como complementarias para las demás categorías de este convenio, salvo que lo pacten con la propiedad y siempre con los mismos porcentajes que se pacten en este convenio para estos complementos.

Artículo 22.- Los Empleados de Fincas Urbanas deberán ser provistos por la Propiedad de los útiles de limpieza y herramientas precisos para el cuidado y conservación de los servicios a ellos encomendados.

Artículo 23.- La Propiedad podrá decidir sobre uniformar o no al empleado de la finca urbana, siendo a cargo de la misma, en su caso, el coste del uniforme que se compondrá como mínimo de las siguientes prendas:

Cada dos años:

- Chaqueta
- 2 corbatas
- 1 Pantalón/Falda de invierno
- 1 Pantalón/Falda de verano
- 2 camisas de invierno
- 2 camisas de verano
- 6 pares de calcetines/medias
- 1 par de guantes de trabajo

Cada año:

- Un par de zapatos

Ha de proveer obligatoriamente al mismo, del mono o buzo, o prenda semejante, aptas para los servicios que habrá de efectuar.

CAPITULO IV

INGRESOS, CONTRATOS, PERIODO DE PRUEBA, SUPRESIÓN DEL SERVICIO EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO

SECCIÓN 1ª

INGRESOS

Artículo 24.- Todos los trabajadores acogidos al ámbito de este Convenio serán libremente nombrados por los propietarios de las fincas urbanas. Estos nombramientos deberán recaer necesariamente en personas capaces para trabajar de conformidad con el artículo 7 del Estatuto de los Trabajadores..

Artículo 25.- En ningún caso podrá exigirse a estos trabajadores la prestación de fianza.

SECCIÓN 2ª

CONTRATOS

Artículo 26.- El Contrato de Trabajo del personal afectado por el presente Convenio deberá efectuarse necesariamente por escrito triplicado, debiendo obrar un ejemplar en poder de cada una de las partes contratantes, y el tercero en la Oficina de Empleo correspondiente en aquellos casos que así esté establecido por la Ley..

SECCIÓN 3ª

PERIODO DE PRUEBA

Artículo 27.- Se establece un periodo de prueba máximo de dos meses, en el que el Empleado de finca urbana tendrá los derechos y obligaciones derivados del puesto de trabajo que desempeñe como si fuera de plantilla, excepto los derivados del disfrute de casa habitación en el caso de los porteros; y de los derivados de la resolución laboral, que podrá producirse a instancia de cualquiera de las partes en el transcurso de la misma, y en la totalidad de las categorías.

SECCIÓN 4ª

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO

Artículo 28.- Quedará rescindido el Contrato de Trabajo, sin obligación de indemnizar al Empleado de finca urbana, en los casos siguientes:

w1.- Por fuerza mayor que imposibilite definitivamente la prestación de trabajo siempre que su existencia haya sido debidamente constatada conforme a lo dispuesto en el apartado 12 del artículo 51 del Estatuto de los Trabajadores.

w2.- Por mutuo acuerdo entre las partes

w3.- Por expiración del tiempo convenido en la realización de la obra o servicio determinado.

w4.- Por renuncia del trabajador, debiendo mediar un preaviso mínimo de quince días, el incumplimiento por parte del trabajador de la obligación de preavisar con la indicada antelación, dará derecho a la empresa a descontar de la liquidación del mismo el importe de un día por cada día de retraso del preaviso.

w5.- Por muerte, gran invalidez o invalidez permanente total o absoluta

w6.- Por jubilación del trabajador, salvo lo dispuesto en el artículo 51, debiendo mediar un preaviso por escrito de 30 días naturales, su incumplimiento dará derecho a la empresa a realizar el descuento a que se refiere el apartado 4 de este artículo.

w7.- Por despido procedente del trabajador

CAPITULO V

TIEMPO DE SERVICIO, DESCANSOS, VACACIONES, LICENCIAS, PERMISOS Y

SUSTITUCIONES

SECCIÓN 1ª

TIEMPO DE SERVICIO

Artículo 29.- A) Será tiempo de servicio, para los empleados a jornada completa el comprendido entre las horas señaladas por las Ordenanzas municipales para apertura y cierre de los portales, con los descansos señalados en el art. 3 del Decreto 1561/1995 de 21 de Septiembre, sobre Jornadas Especiales. En el caso de los vigilantes de garaje o controladores el tiempo de servicio podrá cubrir las 24 horas del día mediante los correspondientes turnos.

B) Para los porteros a jornada parcial registrará el mismo tiempo de servicio pero dispondrán, dentro del mismo, de las horas precisas para la realización de la labor preferente que tengan autorizada.

SECCIÓN 2ª

TRABAJO EFECTIVO

Artículo 30.- A) Los Porteros con jornada completa, tendrán un tiempo de trabajo efectivo de 40 horas semanales, que será fijado por la propiedad en cualquier momento dentro de su tiempo de servicio.

B) A los Porteros con jornada a tiempo parcial tendrán un tiempo de trabajo efectivo de acuerdo con lo pactado con la propiedad.

C) Los Conserjes, Limpiadores, Jardineros, Vigilantes de garaje y controladores el tiempo de trabajo efectivo, será el pactado con la propiedad con un máximo de 40 horas semanales, dentro de su tiempo de servicio.

SECCIÓN 3ª

DESCANSOS

Artículo 31.- Los Empleados de Fincas Urbanas con jornada completa disfrutarán cada día de trabajo de un período de descanso de una hora para efectuar la comida, el que se fijará, de acuerdo con la Propiedad, entre las trece treinta y las quince treinta horas.

Con independencia del descanso establecido en el párrafo anterior, los Empleados de Fincas Urbanas de jornada completa disfrutarán, cada día de trabajo y dentro de las horas de su servicio, de un período continuado de descanso de cuatro horas, que de común acuerdo con la propiedad podrá fraccionarse en periodos inferiores, determinándose el momento adecuado para que el mismo o los mismos tengan lugar de acuerdo con la propiedad. Igualmente disfrutarán de un descanso nocturno de 12 horas solamente interrumpible en situaciones de emergencia siempre que se encuentre el empleado en la finca. Si parte del mencionado descanso de cuatro horas el trabajador de común acuerdo con la propiedad deseara ocuparlo, se retribuirá a prorrata del salario real, teniendo dichas horas la consideración de prolongación de jornada.

Artículo 32.- Calculo Horas Prolongación Jornada

La formula para el calculo de las horas de prolongación de jornada para todas las categorías con jornada de 40 horas semanales será la siguiente:

$$SBT \times 12 + PGEX = PH$$

1736 Horas año

En donde:

SBT = Salario Inicial más incrementos, complementos salariales y antigüedad

PGEX= Importe de las dos pagas Extraordinarias anuales

PH = Precio Hora prolongación jornada.

wEn los casos de contratos a tiempo parcial las horas año irán en relación a su jornada laboral efectiva.

wEn las circunstancias, que la realización de horas de prolongación de jornada por causas excepcionales, supusieran un desplazamiento del empleado a la finca se abonarán un mínimo de 3 horas.

Artículo 33.- Los empleados de fincas urbanas, en cualquiera de sus categorías, tendrán derecho a un descanso semanal de un día y medio aparte de los festivos que no sean domingo, pudiendo el medio día, de común acuerdo entre las partes y considerando las necesidades del servicio, acumularse quincenal o mensualmente.

SECCIÓN 3ª

VACACIONES

Artículo 34.- Los empleados de fincas urbanas tendrán unas vacaciones anuales de treinta días naturales retribuidos no sustituibles por compensación económica, que serán disfrutados preferentemente en verano y de mutuo acuerdo entre las partes.

De no existir acuerdo, la propiedad determinará un periodo de quince días y el trabajador otro siempre dentro de los meses de Junio a Setiembre.

El periodo de disfrute de vacaciones, será comunicado con una antelación mínima de 2 meses.

Este período de vacaciones se computará por año natural.

Todo trabajador con menos de un año al servicio de la empresa disfrutará la parte proporcional de vacaciones en relación con la fecha de ingreso y el 31 de Diciembre. En estos casos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo primero en cuanto al disfrute preferente en verano, así como la comunicación previa de 2 meses, debiendo comunicar la propiedad con 15 días de antelación, la fecha de su disfrute.

SECCIÓN 4ª

LICENCIAS Y PERMISOS

Artículo 35.- Los Empleados de fincas urbanas previo aviso y justificación, podrán ausentarse del trabajo con derecho a remuneración por alguno de los motivos y tiempo siguientes:

w1.- En los casos de muerte del cónyuge, ascendiente o descendiente consanguíneos o afines hasta 2º grado y hermanos; (Ver anexo 2) enfermedad grave del cónyuge, padres por consanguinidad o afinidad, hijos o alumbramiento de la esposa o hija, disfrutarán de tres días de licencia, sin que puedan exceder de más de diez días al año. En casos de desplazamiento fuera de la Comunidad Autónoma de Madrid se ampliaría en un día más.

w2.- En caso de matrimonio, quince días naturales, que no se podrán diferir, pudiendo ser acumulados al período de vacaciones, en su caso, por mutuo acuerdo.

w3.- En los casos en que hayan de cumplirse deberes inexcusables de carácter público o sindical, por el tiempo indispensable y siempre de acuerdo con las disposiciones vigentes en la materia.

Dada la característica casi común de estas empresas que tienen un solo empleado, a los componentes de la mesa negociadora del Convenio, se les concederán 3 días de permiso retribuido en el periodo de negociación del mismo, el resto de los días necesarios para la negociación serán de cuenta del trabajador que no podrán ser objeto de negativa por parte de la propiedad, siempre que se justifique tal circunstancia.

w4.- Un día por traslado de domicilio.

w5.- Cuando la persona empleada sea mujer, en caso de alumbramiento, tendrá derecho a los descansos que establecen las vigentes leyes laborales.

w6.- Un día en caso de matrimonio de hijos o hijas.

w7.- Los trabajadores afectados por el presente convenio disfrutarán de permiso retribuido por el tiempo indispensable para asistir a consulta médica ante los servicios de la Seguridad Social o entidad que tengan encomendada la asistencia sanitaria. Debiendo justificar su ausencia mediante el correspondiente volante.

SECCIÓN 5ª

SUSTITUCIONES

Artículo 36.- La sustitución o suplencia del empleado de finca urbana durante el disfrute del descanso semanal, fiestas, vacaciones, licencias y permisos, ha de realizarse por persona capaz para trabajar, de acuerdo con el artículo 24, quedando a criterio de la propiedad entre la sustitución o prescindir del servicio.

Se recomienda, en el caso de contrataciones que estas recaigan en personas desempleadas.

CAPITULO VI

RETRIBUCIONES

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 37.- La retribución de los Empleados de fincas urbanas estará constituida por el salario base inicial, los incrementos de este, así como los complementos salariales.

Artículo 38.- La Propiedad está obligada a entregar a estos Empleados recibo oficial del pago de salarios en el que constarán todos los conceptos y datos reglamentarios de acuerdo con el modelo incluido como anexo 1 de forma tal para que en su recibo consten todos los conceptos en los que se distribuye su salario y descuentos.

Artículo 39.- El salario base inicial correspondiente a cada Empleado de finca Urbana será el establecido en el art. 40 y 41. Los incrementos salariales, se calcularán sobre la totalidad del salario base inicial. Igual criterio se seguirá para los empleados a jornada parcial con retribución proporcional a su tiempo de trabajo

SECCIÓN 2ª

SALARIO BASE INICIAL

Artículo 40.- El salario base inicial mensual de los Empleados de Fincas Urbanas en sus categorías de Porteros y Conserjes será el siguiente:

w1.- Porteros y Conserjes con jornada completa el equivalente al Salario mínimo Interprofesional vigente en cada momento.

w2.- Porteros y Conserjes a tiempo parcial, el salario mínimo interprofesional vigente en cada momento proporcional a las horas de trabajo contratadas en relación a las 40 horas semanales de trabajo efectivo.

Artículo 41.- Los empleados de Fincas Urbanas en sus categorías de Limpiadores/as, Jardineros, Vigilantes de Garaje y Controladores, tendrán el siguiente salario base Inicial mensual por 40 horas de trabajo semanales:

| **Limpiadores.-** Salario Mínimo Interprofesional vigente en cada momento, incrementado en un 22%.

| **Jardineros .-** Salario Mínimo Interprofesional vigente, incrementado en un 45%.

| **Vigilantes de Garaje.-** Salario Mínimo Interprofesional vigente, incrementado en un 45%.

| **Controladores.-** Salario Mínimo Interprofesional vigente, incrementado en un 45%

En los casos de Contratación a jornada parcial, estos trabajadores, percibirán su salario base proporcional a las horas trabajadas en relación con 40 horas semanales.

Artículo 42.- En el caso de los empleados de Fincas Urbanas en su categoría de Porteros, se entenderá que el Salario Base Inicial, esta formado por un 85% en metálico y un 15% en especie,

pudiendo en estos casos la propiedad deducir por el disfrute de la casa un 15% de dicho Salario base Inicial.

No obstante lo anterior y en los casos de porteros con jornada completa e ingresos brutos anuales (excluidas las cantidades que por horas y pagas extraordinarias pudiera percibir), entre 1.200.000 y 1.320.000 pesetas, las deducciones que podrán efectuarse por el disfrute de la casa-habitación serán las siguientes >

Hasta 1.200.000	0 ptas.
De 1.200.001 a 1.212.000	1.000 Ptas.
De 1.212.001 a 1.224.000	2.000 Ptas.
De 1.224.001 a 1.236.000	3.000 Ptas.
De 1.236.001 a 1.248.000	4.000 Ptas.
De 1.248.001 a 1.260.000	5.000 Ptas.
De 1.260.001 a 1.272.000	6.000 Ptas.
De 1.272.001 a 1.284.000	7.000 Ptas.
De 1.284.001 a 1.296.000	8.000 Ptas.
De 1.296.001 a 1.308.000	9.000 Ptas.
De 1.308.001 a 1.320.000	10.000 Ptas.

Artículo 43.- El salario base inicial o mínimo aplicable en cada caso, según las categorías y cuantías establecidas en los artículos anteriores, se incrementarán, cuando se den los supuestos que a continuación se exponen, mediante los porcentajes siguientes:

Para porteros y conserjes:

a) En los edificios que cuenten con más diez viviendas, oficinas y locales el salario base inicial que con arreglo a la escala establecida en el artículo 40 le correspondiera al Empleado de finca urbana, se incrementará aplicando el porcentaje que proceda según la siguiente escala:

- |Hasta 20 viviendas, el 15 por 100
- |De 21 a 40 viviendas, el 20 por 100
- |De 41 a 70 viviendas, el 25 por 100
- |De 71 en adelante, el 26 por 100

b) Cuando el servicio de calefacción central esté al cuidado del Empleado, el salario base inicial que con arreglo a la escala establecida en el artículo 40 le correspondiera percibir, se incrementará, durante el tiempo que realice este servicio, en un 15 por 100.

Si el servicio de calefacción de la finca depende de una central térmica que suministre a toda la finca y no atienda el empleado percibirá por este concepto el 5 por 100

c) Cuando el servicio de agua caliente central esté al cuidado exclusivo del Empleado, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el art. 40 le correspondiera percibir, se incrementará en un 15 por 100.

Cuando el servicio de agua caliente dependa del de calefacción, el incremento será tan sólo del 5 por 100.

Cuando el servicio de agua caliente sea a través de una central térmica que suministre a toda la finca y no atienda el empleado este percibirá por dicho servicio el 5 por 100

d) Cuando exista centralita telefónica y ésta se halle al cuidado exclusivo del Empleado, entendiéndose como centralita telefónica aquella que el empleado tiene que manipular para poner en comunicación a terceras personas bien sea a través de llamadas exteriores o interiores, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el art. 40 le correspondiera percibir, se incrementará en un 10 por 100 si la centralita tiene un número de extensiones no superior a 40. Si excede de tal número, y por cada 20 extensiones más se incrementará el citado salario base en un 5 por 100.

e) Cuando el servicio de ascensor esté a cargo del Empleado, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el art. 40 le correspondiera percibir, se incrementará, por el primer ascensor, montacargas o cualquier otro motor, independientemente de los existentes en los servicios señalados en este artículo, en un 10 por 100 y en un 5 por 100 por cada uno de los demás con un tope máximo del 50%.

f) Motores.- Por el cuidado de cada motor independiente de los existentes en los servicios señalados en los artículos 44 y 45 percibirá el trabajador un 5% con un tope máximo del 50%.

g) Por cada escalera para uso común de sus vecinos cuando estén al cuidado y limpieza del Empleado de la finca urbana, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala del art. 40 le

correspondiera percibir se incrementará en un 10% por la primera escalera y un 5% por cada una de las restantes.

h) Cuando el servicio de aire acondicionado central esté al cuidado del Empleado, el salario base inicial que con arreglo a la escala establecida en el artículo 40 le correspondiera percibir, se incrementará, durante el tiempo que realice este servicio, en un 15 por 100

i) Los Conserjes contratados tanto a jornada completa como a tiempo parcial, percibirán como complemento específico un 5% , calculado en ambos casos sobre el salario Mínimo Interprofesional vigente en cada momento.

j) Plus de nocturnidad.- Los empleados de fincas urbanas en todas sus categorías que realicen la totalidad o como mínimo el 40% de su jornada mensual de trabajo entre las 23 y las 7 horas tendrán derecho a percibir un incremento salarial por nocturnidad equivalente al 5% sobre el Salario Mínimo Interprofesional, vigente en cada momento.

SECCIÓN 3ª

COMPLEMENTOS SALARIALES

Artículo 44.- Cuando el empleado de finca urbana tuviera a su cargo trabajos especiales, tales como la retirada de las bolsas de basuras de las viviendas y locales particulares, el cuidado y limpieza de los jardines anejos a la finca urbana en que preste servicios, o del garaje particular de la misma o cualquier otro servicio análogo, percibirá, como complemento de puesto de trabajo, una cantidad en la cuantía que se pacte con la propiedad y que se fijará en razón de la clase y extensión de tales servicios que no deben ser inferiores a las siguientes cantidades:

* Por la retirada de la basura de las puertas de las viviendas, oficinas o locales que den acceso a la escalera o portal 450 ptas., por cada una y mes

* Por el cuidado del Garaje de la finca, cuando este es anejo inseparable a las viviendas, realizando la limpieza y vigilancia de los elementos integrantes del mismo tales como escaleras, ascensores, montacargas, motores o cualquier otro servicio del garaje, percibirá por cada plaza la cantidad de 100 pesetas mensuales.

* Por el cuidado y limpieza de la zona ajardinada, se aplicará la siguiente escala:

Hasta 300 metros cuadrados 5.250 Ptas. mensuales

De 301 a 1000 metros cuadrados 10.500 Pesetas mensuales

Mas de 1000 metros cuadrados 15.750 ptas. mensuales.

No tendrán la consideración de jardín, las jardineras y macetas existentes en los elementos comunes de la finca. >

* Por el cuidado de cada una de las piscinas 10.000 ptas. por cada piscina y mes o fracción de este, de funcionamiento de las mismas.

* Por repartir la correspondencia, en los casos que no existiera casilleros o estos en su conjunto no reúnan las condiciones mínimas exigibles para tal fin, 2.300 ptas. mensuales

Artículo 45.- En el supuesto de que exista en el inmueble instalación de calefacción y/o agua caliente central para la que se utilice el carbón como combustible, cuando tal servicio se halle al cuidado del Empleado de finca urbana, percibirá éste, con independencia de los incrementos del salario base previstos en los apartados b) y c) del art. 43 y como complemento de puesto de trabajo por la utilización de tal combustible, el valor en metálico de 20 kilogramos de carbón, por cada día en que se realice dicho servicio y por cada una de las calderas en funcionamiento.

La retribución por el encendido de calefacción y/o agua caliente se podrá prorratear su importe anualmente.

Artículo 46.- Como complemento periódico de vencimiento superior al mes, se establecen para estos Empleados dos gratificaciones extraordinarias anuales, equivalentes cada una de ellas a un mes del salario inicial más los incrementos , complementos salariales y antigüedad debiéndose de abonar en los días laborables inmediatamente anteriores al 30 de junio y 15 de diciembre.

El personal que ingrese o cese dentro del año percibirá estas gratificaciones en proporción al tiempo servido, prorrateándose por semestres naturales y, dentro de éstos por meses, estimándose las fracciones superiores a quince días como mes completo.

Periodos de Devengo

Paga de Junio del 1 de Enero al 30 de Junio

Paga de Diciembre del 1 de Julio al 31 de Diciembre

Artículo 47.- Antigüedad

1.- Los Empleados de fincas urbanas disfrutarán, como complemento personal de antigüedad, de un aumento periódico por cada cinco años de servicio en la misma empresa, con un máximo de ocho quinquenios.

2.- El módulo para el cálculo y abono de complementos personal de antigüedad será el último salario base inicial percibido por el trabajador, más los incrementos y complementos salariales sirviendo dicho módulo no sólo para el cálculo de quinquenios de nuevo vencimiento, sino también para el de los quinquenios ya vencidos.

3.- La cuantía del complemento personal de antigüedad será del 3 por 100 del módulo establecido en el apartado anterior.

4. La fecha inicial del cómputo de la antigüedad será la de ingreso del trabajador en la empresa.

5.- El importe de cada quinquenio comenzará a devengarse a partir del día primero del mes siguiente al de su vencimiento.

Artículo 48.- La vivienda de los Porteros con y sin jornada completa ha de reunir las necesarias condiciones de higiene y decoro, quedando vinculada a sus funciones, cesará en su disfrute y habrá de desalojarla en el plazo de 60 días naturales, contados a partir de aquél en que se extinga el contrato de trabajo. Tendrá el carácter de residencia habitual del portero, sin que pueda utilizarse para reuniones de la comunidad u otros fines distintos de aquél.

Artículo 49.- Los porteros, en el mismo concepto de complemento en especie, disfrutarán de estas viviendas de los suministros gratuitos de luz y agua, hasta 40 kilovatios mensuales y 300 litros diarios, respectivamente, siendo de su cuenta lo que exceda de estos límites. En ningún caso podrá incluirse en tales cifras la luz y el agua que sean utilizados para iluminar puntos de uso común y para efectuar la limpieza de los mismos, por lo que deberán existir contadores separados.

CAPITULO VII

MEJORAS DE CARÁCTER SOCIAL

Artículo 50.- Incapacidad Temporal

a) En Caso de Incapacidad Temporal derivada de accidente laboral, la empresa abonará al trabajador accidentado un suplemento en metálico hasta completar el 100 por cien de la base de cotización a la Seguridad Social por Accidentes de Trabajo del mes anterior a la fecha de la baja, en caso de que el resultado fuese inferior a las normas establecidas para el abono de salarios a tal efecto prevalecerían las más beneficiosas para el trabajador.

b) En caso de incapacidad temporal derivada de enfermedad común o accidente no laboral, que requiera hospitalización percibirá un complemento salarial hasta completar el 100 de la base de cotización a la Seguridad Social por contingencias generales del mes anterior a la fecha de la baja por los días que dure dicha hospitalización, el resto de los días se abonarán de acuerdo con lo dispuesto en el apartado c)

c) En los demás casos de baja por Incapacidad Temporal, que no correspondan a los apartados a) y b) se abonarán de acuerdo con los siguientes porcentajes:

{ Del día 1 al 3, por una sola vez al año, el 50% de la base de cotización por Contingencias Generales a la Seguridad Social.

{ Del día 4 al 20, el 80% de la base de cotización por Contingencia Generales a la Seguridad Social.

{ Del día 21 al 60 el 100% de la base de cotización por Contingencias Generales a la Seguridad Social.

{ Del día 61 en adelante, de conformidad con lo dispuesto en la normativa general de la Seguridad Social.

Artículo 51.- Jubilación.- El contrato de trabajo quedará resuelto por jubilación del empleado de finca urbana dentro del año en que cumpla los 65 años de edad para todos los trabajadores con contrato de trabajo posterior al 1 de Agosto de 1993.

Se establece la jubilación forzosa a los 70 años de edad para todos los trabajadores con contrato anterior al 1º de Agosto de 1993. Los trabajadores que se jubilen antes de los setenta años de edad , recibirán de la empresa una mensualidad, equivalente al importe de la base de cotización vigente en el momento de la jubilación, (excluidas la cantidad que por horas extraordinarias o de prolongación de jornada percibiera el trabajador) por cada año que anticipen su jubilación a los 70 años. Será condición imprescindible para la percepción de esta cantidad el encontrarse en situación de alta y con una antigüedad mínima de 13 años en la Empresa.

Se establece igualmente y siempre que haya acuerdo entre las partes, que el trabajador podrá jubilarse antes de los 65 años y en este caso percibirá de la empresa una mensualidad más un seis por ciento anual por cada año que anticipe su jubilación a los 65 años.

Artículo 52.- Plus de Transporte.-. Para los Empleados de Fincas Urbanas, en las categorías de Conserjes, limpiadores/as, Jardineros y Vigilantes de Garaje y Controladores, en el caso de que su domicilio particular y la finca donde presta sus servicios disten en más de 2 Km., tendrán derecho a un complemento de plus de transporte de 6.000 ptas. mensuales. exclusivamente por mes trabajado y en alta o parte proporcional en su caso.

Artículo 53.- INSTRUCCIÓN.- Las empresas quedan obligadas a facilitar al personal, antes de que empiece a desempeñar cualquier puesto de trabajo, información a cerca de los riesgos que en el puedan afectarle y sobre la forma métodos y procesos que deben observarse para prevenirlos o evitarlos.

PREMIOS Y SANCIONES

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 54.- Corresponde al Propietario, Presidente de la Comunidad o Cooperativa o Administrador, el premiar o sancionar, en su caso, las acciones u omisiones verificadas por los Empleados de fincas urbanas en el ejercicio de su trabajo.

SECCIÓN 2ª

PREMIOS

Artículo 55 .- La Propiedad establecerá un sistema de recompensas especiales para premiar los actos y trabajos de carácter extraordinarios realizados con celo y profesionalidad fuera de lo común. Dichos premios podrán consistir en costear estudios que eleven su nivel cultural, viajes instructivos, mejorar sus condiciones salariales, ampliación de su período de vacaciones y cualquier otra de carácter análogo.

La concesión de las anteriores recompensas se hará constar en sus respectivos expedientes personales, entregándose suficiente testimonio de ello al empleado.

SECCIÓN 3ª

FALTAS Y SANCIONES

Artículo 56.- Las faltas que cometan estos Empleados en el ejercicio de su cargo se clasificarán en leves, graves y muy graves, prescribiendo en su caso a los diez, veinte y sesenta días, respectivamente, a partir de su comisión.

Artículo 57

1.- Se considerarán faltas leves todas aquellas que produzcan perturbación ligera en los servicios a su cargo.

2.- Se considerarán faltas graves:

- a) La falta de aseo, tanto en su persona como en las dependencias a su cargo.
- b) La indisciplina o negligencia inexcusable en el trabajo y la falta de respeto al Propietario, Presidente, Administrador, Inquilinos, condueños del edificio, familiares y personal de las familias que con ellos conviven.
- c) El quebranto de la reserva obligada en relación al buen nombre de la finca y sus moradores.
- d) La reiteración de faltas leves.

3. Se considerarán faltas muy graves

- a) El abandono notorio de la vigilancia del edificio, elementos comunes y demás deberes a su cargo.
- b) La reincidencia en la comisión de faltas graves.
- c) Los malos tratos de palabra u obra al Propietario, Administrador o moradores del edificio o sus familiares.
- d) El fraude, robo o hurto, o retención indebida de los objetos o fondos entregados para su custodia.
- e) Cualquier otra falta grave contra la moral, propiedad o las personas.

Artículo 58.- Las sanciones que proceda imponer serán las siguientes

1.- Por faltas leves: Amonestación verbal, Amonestación por escrito

2.- Por faltas graves: Suspensión de siete a quince días de empleo y sueldo

3.- Por faltas muy graves: Suspensión de quince días de empleo y sueldo ó despido.

Artículo 59.- Contra las sanciones graves y muy graves que les sean impuestas al Empleado de finca urbanas, tiene el derecho de recurrirlas conforme disponen las leyes vigentes.

Artículo 60.- La Propiedad anotará en el expediente personal de sus trabajadores las sanciones que les hayan sido impuestas. Se anularán estas anotaciones al pasar un año para las leves, y dos para las graves y muy graves, sin recaer en falta alguna.

Artículo 61.- La sanción impuesta, cuando los hechos hayan causado daños o perjuicios patrimoniales, no impedirá el ejercicio de las acciones de resarcimiento pertinentes por quien resulte perjudicado.

Artículo 62.- Cuando los hechos sancionados puedan constituir falta o delito perseguibles de oficio, la Propiedad deberá cumplir la obligación general de formular la correspondiente denuncia ante la autoridad competente.

CAPITULO VIII

ASISTENCIA SOCIAL

Artículo 63.- En cuanto afecta a la seguridad e higiene en el trabajo y Seguridad Social, se estará a lo dispuesto sobre la materia.

Artículo 64.- Tendrán también derecho estos Empleados a que se les reserve el puesto de trabajo el tiempo que estén incorporados al servicio militar más los dos meses posteriores a la fecha de terminación del servicio militar.

Artículo 65.- El Empleados de Finca Urbana, en su categoría de Portero, como consecuencia de enfermedad o accidente tendrá derecho a la reserva del puesto de trabajo y a continuar en su caso, durante 24 meses en el disfrute de la vivienda, transcurridos los mismos sin ser dado de alta, la propiedad podrá rescindir el contrato de trabajo.

Artículo 66.- Las empresas facilitarán las medidas oportunas para que los trabajadores puedan acceder a un reconocimiento médico anual, facilitando el trabajador el resultado del mismo.

Artículo 67.- COMISIÓN PARITARIA.- Ambas partes acuerdan establecer, en el plazo máximo de un mes a contar desde la firma del presente Convenio, una Comisión Paritaria, constituida por representantes de la Organización Empresarial y firmantes del Convenio, como órgano de interpretación, conciliación, arbitraje y vigilancia del cumplimiento de este Convenio.

Artículo 68.- Dicha Comisión estará compuesta por seis vocales. Las partes podrán ir acompañadas por asesores en un máximo de tres por cada una de las partes y designarán un presidente y un secretario que tomará nota de lo tratado y levantará acta.

La Comisión Paritaria, se reunirá:

{ Con carácter ordinario una vez cada tres meses.

{ Con carácter extraordinaria cuando lo acuerden ambas partes.

La convocatoria se realizará por escrito, donde deberá constar, el día, lugar, fecha y hora de la reunión. Dicha convocatoria deberá ser enviada a los miembros de la Comisión al menos con seis días de antelación.

Artículo 69.- Las resoluciones o acuerdos de la Comisión Paritaria, serán vinculantes para las partes, sin perjuicio de las acciones legales ante la jurisdicción laboral.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

{ **Primera.-** Las cantidades establecidas por los complementos salariales del artículo 44 y 52 se actualizarán en la misma proporción que se modifique el Salario Inicial.

{ **Segunda.-** Todas las condiciones económicas y de cualquier índole contenidas en el presente Convenio estimadas en su conjunto, para el caso de las económicas en su conjunto anual, tendrán la consideración de mínimas, por lo que los contratos, pactos y cláusulas con condiciones más beneficiosas, así como las que se contemplaban como complemento del Convenio anterior se respetarán en sus propios términos. Se exceptuarán, las posibles cantidades que a cuenta de este Convenio se viniesen abonando.

{ **Tercera.-** Las partes firmantes asumen y se adhieren al contenido íntegro del Acuerdo Nacional de Formación Continua, de 16 de Diciembre de 1992, declarando que este desarrollará sus efectos en el ámbito funcional del presente Convenio Colectivo.

Se acuerda constituir la Comisión Paritaria Sectorial, con las funciones establecidas en el citado Acuerdo.