

Madrid, octubre de 2010

Muy Sr./ a nuestro/ a : como es habitual, mensualmente le remitimos, con el fin de mantenerle informado, asuntos / normativas de reciente aplicación que son de interés para los Inmuebles, ya sea en régimen vertical u horizontal.

Si desea ampliar algún tipo de información relativa a los mismos, su Administrador en Gestin, S.A.P. queda a su disposición para facilitarle las aclaraciones que precise.

Esperando le sea de utilidad, atte.

Gestin S.A.P.

Nota: otras informaciones de carácter general, las puede encontrar en nuestra www.gestin.es en descargas.

ASUNTO : MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN IVA por Real Decreto-Ley 6/2010. A continuación y dado que a partir del 1 de julio se modificaron los tipos , tal y como informamos en su momento, subiendo el general del 16 al 18 % y el reducido del 7 al 8 % , le relacionamos, mediante ejemplos, la aplicación del tipo reducido del IVA en obras en edificios, así como la nuevos tipos de IVA en arrendamientos en usos distintos de vivienda y profesionales.

TIPO REDUCIDO DE IVA EN OBRAS (8%) SUPUESTOS

1.- OBRAS DE REHABILITACIÓN

1. Obras de reconstrucción: consolidación, tratamiento de estructura, fachada y cubiertas.

2. Obras análogas:

- a. Refuerzo estructural (estabilidad y resistencia).
- b. Cimentación (pilares y forjados).
- c. Ampliación de superficie construida (sobre y bajo rasante).
- d. Reconstrucción de patios y fachadas.
- e. Instalación de ascensores (Supresión barreras arquitectónicas).

3. Obras conexas:

- a. Albañilería, fontanería y carpintería.
- b. Cerramientos, instalaciones eléctricas, de agua, de climatización y contra-incendios.
- c. Rehabilitación energética.

2.- OBRAS DE REPARACIÓN Y RENOVACIÓN (CONDICIONES DE APLICACIÓN)

1. OBRAS DE REHABILITACIÓN

1.1. Coste de las obras de consolidación, tratamiento de estructuras, fachadas o cubiertas, obras análogas o conexas > 50% del coste total del proyecto.

1.2. El coste del proyecto de rehabilitación > 25% valor del edificio (excluyendo el valor del suelo).

2. OBRAS DE REPARACIÓN Y RENOVACIÓN

2.1. Destinatario persona física o comunidad de propietarios.

2.2. No aportación de materiales por valor superior al 33% de la base imponible de la obra (hasta 31/12/2012).

2.3. Edificio destinado fundamentalmente a vivienda con antigüedad superior a 2 años.

EJEMPLOS

- *Instalación de ascensor en finca donde no exista:* la instalación de un ascensor, ya de por sí, se considera una obra “análoga a la rehabilitación” por lo que si cumple el resto de los requisitos, será posible aplicarle el tipo reducido
- *Reparación de ascensor:* este supuesto no es posible encuadrarlo en rehabilitación sino en el segundo de los supuestos de aplicación: obras de reparación, siempre que se cumplan el resto de los requisitos, como que el coste del material no supere el 33% del total de la operación.
- *Las obras menores de reparación de albañilería, fontanería y electricidad:* Si por su envergadura no se pueden encuadrar dentro del concepto rehabilitación, o de obra conexas a la rehabilitación, se les aplicaría el tipo reducido si se cumplen los requisitos: obras en un edificio de viviendas, con más de dos años y siempre que los materiales que se aporten no superen el 33% del total.
- *Cambio de caldera por una más eficiente energéticamente:* se considerarían obras de rehabilitación energética: aplicación del tipo reducido
- *Pintura de la fachada:* la ley excluye este concepto de la consideración de obra conexas a la rehabilitación, pero entendemos que se incluiría en el concepto de renovación y se le aplicaría el 8% si se cumplieran los requisitos.
- *Servicio de limpieza del portal:* se le aplica el tipo normal del 18%
- *Servicio de albañilería:* se les aplica el tipo reducido del 8% si se cumple el resto de los requisitos (para viviendas o comunidades de viviendas utilizadas por personas físicas con antigüedad de 2 años y sin aportación de material superior al 33%)
- *Obras de reparación en la piscina o cancha de tenis comunitaria:* a pesar de que la ley no delimita el concepto de obras de reparación y renovación, Hacienda ha entendido este tipo de obras como excluido de la aplicación del tipo reducido.

IVA EN ARRENDAMIENTOS Y PROFESIONALES (A partir del 1 / 7 / 2010)

Arrendamientos usos distintos de vivienda y honorarios profesionales 18,00%

ASUNTO : NUEVOS CANALES TDT A 21/9/10

A partir del mes de septiembre, se pueden ver los nuevos canales de la Televisión Digital Terrestre (TDT). Para poder sintonizar estos, en el caso de cabeceras con equipos modulares, deben instalar los módulos correspondientes a los nuevos canales que son el 33, 49, 55 y 59. En el caso de centrales programables se tienen que sintonizar los canales mencionados anteriormente. En ambos casos, el usuario tiene que resintonizar su equipo doméstico, bien el TV con el sintonizador, o el receptor de TDT para que le aparezcan en pantalla.

Con estos nuevos canales, la configuración de los canales de TELEVISIÓN DIGITAL TERRESTRE que se pueden ver son los siguientes:

CANALES TDT A 21-09-2010

Canal	Programas
33	La Sexta 2 La Sexta 3 TDT premium Canal+2
39	8 Madrid Popular TV Kiss TV Intereconomía Business
49	Nitro Marca TV Veo 13
50	Aprende Inglés TV LibertadDigital TV Ver-T esMadrid
55	TVEHD Teledeporte TVE
58	TVE-1 TVE-2 24 Horas Clan TV
59	Boing MTV La 10 (Ed. Nacional) HD Telecinco HD
63	Telemadrid TelemadridHD La Otra La 10(Ed. Madrid)
66	Teledeporte Veo 7 AXN Tienda en Veo Intereconomía
67	Cuatro CNN+ 40 Latino La Sexta
68	Telecinco La Siete FDF Cinco Shop Disney Channel
69	Antena 3 Neox Nova GoTV

ASUNTO PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

El pasado 9 de septiembre el Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Consejería de Empleo, Mujer e Inmigración de la Comunidad de Madrid organizó una jornada informativa sobre la prevención de riesgos laborales en las obras que se realicen en los edificios en régimen de comunidad dirigida, entre otros agentes, a los administradores de fincas y a la cual asistió Gestin,S.A.P. Dada la importancia y trascendencia de los temas que se abordaron, a continuación le remitimos los principales aspectos tratados.

OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO PROMOTOR DE LA OBRA

Es **promotor** cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra estando sujeto a obligaciones y responsabilidades derivadas de la normativa en prevención de riesgos laborales.

Las obligaciones que asume la comunidad de propietarios como promotor de la obra son las siguientes:

- Encargar a un técnico competente (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico) la redacción de un Proyecto de Ejecución de las Obras y un Estudio de Seguridad y Salud.

El cumplimiento de esta obligación solo será necesario cuando deba existir un proyecto de ejecución de la obra.

- Designar un Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra cuando, en la misma, intervenga más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos. Cuando no sea necesaria la designación de coordinador es la dirección facultativa quien asume esta función.

- Velar para que la/s empresas contratada/s por la Comunidad de propietarios (empresa/s contratista/s) cumplan con las obligaciones relativas a la Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo y estén inscritas en el REA (Registro de Empresas Acreditadas de la Comunidad de Madrid).

- Proporcionar a los contratistas, para la redacción correcta de la mencionada Apertura del Centro de Trabajo y para su actualización, el nombre/razón social, NIF y domicilio de la Comunidad de Propietarios, del Proyectista y del Coordinador de Seguridad y Salud que se haya designado.

Como regla general, las obras en las que es exigible un proyecto redactado por técnico competente son:

- Aquellas en las que intervienen elementos estructurales.
- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que produzcan una variación esencial en la composición exterior o en el uso del edificio.
- Obras que afecten a edificios catalogados o protegidos.
- Obras en las que se exija la obtención de la Licencia Municipal.

Se incluye en la edificación, sus instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos de urbanización adscritos.

OBLIGACIONES DE LA EMPRESA CONTRATISTA

Es **empresa contratista** "la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato"

- Previo al comienzo de los trabajos debe registrar en la Autoridad Laboral la preceptiva

Comunicación de Apertura o Reanudación de Actividad, adjuntando:

-En obras con proyecto de ejecución:

- Plan de seguridad y salud de la obra.
- Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud firmada por el Coordinador de Seguridad y Salud designado por el promotor.
- Sellado en la Autoridad Laboral del Libro de Subcontratación cuando se establezcan relaciones contractuales con otras empresas (subcontratistas) ó trabajadores autónomos.

-En obras sin proyecto de ejecución:

- Evaluación de Riesgos redactada por el Servicio de Prevención de la empresa, ajustada a las obras a realizar, indicando las medidas técnico/preventivas necesarias para garantizar la protección de los trabajadores.
 - Sellado en la Autoridad Laboral del Libro de Subcontratación cuando se establezcan relaciones contractuales con otras empresas (subcontratistas) ó trabajadores autónomos.
 - Estar inscrita en el REA.
 - Velar para que se cumplan las medidas establecidas en el Plan de Seguridad y Salud.
 - Informar al Coordinador de seguridad y salud (cuando sea obligatoria su designación) del contenido de la Evaluación de Riesgos.
- El cumplimiento de esta obligación solo en aquellos casos en los que las obras no requieran proyecto de ejecución.