

International Legal Partners

Actualidad Legal / Legal News

Chile • Ecuador • Germany • Mexico • Peru • Spain



Chile:
Bill regulating transparency in the land market and capital gains transfer to the state

This bill about to become a law aims to give transparency to the processes of modification of Communal Regulatory Plans, as well as changes in land use from rural to urban, in order to avoid speculation and use of privileged information and, at the same time, make the State participate from the real estate value this generates.

[Read more](#) | ⌚ 3 minutes

Chile:
Proyecto de ley que regula transparencia en el mercado de suelos y traspaso de plusvalías al estado

Este Proyecto de Ley a punto de ser ley, tiene por objeto dar transparencia a los procesos de modificación de Planos Reguladores Comunales, así como cambios de uso de suelo de rural a urbano, con objeto de evitar la especulación y aprovechamiento de información privilegiada y, a la vez hacer participar al Estado de la plusvalía inmobiliaria que ello genere.

[Leer más](#) | ⌚ 3 minutos

Spain:
5 months remaining for the companies' adaptation to the new data protection regulation

[Read more](#) | ⌚ 3,5 minutes

España:
A las sociedades les quedan 5 meses para adaptarse a la nueva regulación de protección de datos

[Leer más](#) | ⌚ 3,5 minutos

Peru:
Strengths of Peru and business innovation help overcome the crisis

[Read more](#) | ⌚ 4 minutes

Perú:
Fortalezas del Perú e innovación empresarial ayudarán a superar la crisis

[Leer más](#) | ⌚ 4 minutos

Germany:
When Apps invade intimacy

[Read more](#) | ⌚ 3,5 minutes

Alemania:
Cuando las Apps invaden la intimidad

[Leer más](#) | ⌚ 3,5 minutos

Ecuador:
Creación del Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversión en Ecuador

[Leer más](#) | ⌚ 2,5 minutos

Proyecto de ley que regula transparencia en el mercado de suelos y traspaso de plusvalías al estado

Estudio Jurídico Otero

Chile

Este Proyecto de Ley a punto de ser ley, tiene por objeto dar transparencia a los procesos de modificación de Planos Reguladores Comunales, así como cambios de uso de suelo de rural a urbano, con objeto de evitar la especulación y aprovechamiento de información privilegiada y, a la vez hacer participar al Estado de la plusvalía inmobiliaria que ello genere.

Al efecto, el proyecto de ley agrega un **nuevo impuesto**, adicional al existente en el actual régimen tributario a las rentas, **que grava en un 10% el valor obtenido con la primera venta luego del cambio de uso de suelo.**

Este impuesto, en términos generales pues hay normas de excepción, se aplica sobre la diferencia entre el avalúo fiscal antes del cambio de uso de suelo y el avalúo fiscal posterior al cambio de uso de suelo.

Complementariamente, la ley introduce el rápido revalúo de los inmuebles cuyo valor aumente como consecuencia de modificaciones en los planos reguladores y/o cambios de uso de suelo, para efectos del cobro de contribuciones. Las contribuciones son el impuesto territorial exclusivamente de destino comunal, que grava a los inmuebles en función de tasaciones fiscales que, periódicamente, realiza el Servicio de Impuestos Internos (SII). Con este rápido revalúo, no se posterga hasta el próximo período de revalúo fiscal el mayor ingreso que puede obtener el Estado a sus arcas comunales consecuencia del mayor valor del inmueble.

Si bien es sabido que el proceso de valorización del

suelo sufre diversas modificaciones según sea el grado de avance de las obras de urbanización, parece del todo razonable que, si se quiere que el Estado participe de la plusvalía del terreno por un cambio en su uso de suelo, se grave la primera transferencia luego de ello, toda vez que es ésta la que capturarán la mayor utilidad del suelo una vez efectuado su cambio de uso.

Aun cuando este impuesto tiene las características propias de un impuesto regresivo pues, en la medida de lo posible, el mismo será agregado al valor de venta de la vivienda traspasándolo al consumidor final, para algunos existen motivos de fondo que justificarían este impuesto.

Sus defensores sostienen que, si bien es algo nuevo en nuestro país que el Estado participe directamente de las plusvalías que experimenten los inmuebles, ello ya existe en otros países y que es de aplicación internacional que el Estado también sea parte de los beneficios que genera la plusvalía del suelo, en el entendido que, al menos en parte, ella es producto del ejercicio de “actos administrativos”. Por ese motivo, no sería justo que sólo el propietario del inmueble se vea beneficiado con la plusvalía por el cambio de uso de suelo o modificaciones al plan regulador de la localidad en que se encuentre.

También se sostiene que con ello se desincentivan las faltas de transparencias de estos procesos de cambio de uso de suelo y modificaciones de planes reguladores que sólo favorecen la corrupción. En efecto, se evitarían posibles presiones inmobiliarias



para el cambio de uso de suelo y también el posible aprovechamiento en beneficio propio o de otros de esa “información privilegiada” por parte de algún funcionario involucrado en los procesos de cambio de uso de suelo y/o modificación de los instrumentos de planificación territorial.

La modificación sobre transparencia en las etapas de modificación de los planos reguladores, si bien puede significar un tiempo mayor por las actuaciones a realizar para estos efectos, es mucho mayor el beneficio en transparencia y equidad.

Este proyecto de ley abre por primera vez de manera legal y transparente el aprovechamiento, también por parte del Estado, de plusvalías en inmuebles producto de decisiones de carácter administrativo del mismo. Es un cambio de paradigma en el mercado del suelo, y no será extraño que sea la puerta de entrada para que el Estado quiera participar de otras plusvalías. Habrá que estar atento a ello. El desafío inmediato es que esta ley no sea tan gravosa que se transforme en una restricción a la inversión privada.

A las sociedades les quedan 5 meses para adaptarse a la nueva regulación de protección de datos

ILP Abogados

España

Los empresarios españoles tienen hasta el 25 de mayo de 2018 para revisar y adaptarse a las novedades legislativas de la LOPD. Hace ya tiempo, la AEPD recomendó empezar a tomar medidas de forma progresiva y la fecha límite para ello está cada vez más cerca.

¿Y cuáles son los principales cambios?

1) Se introducen nuevos principios:

- I) *Minimización de datos*: los empresarios deben limitarse a recoger únicamente aquellos datos necesarios para la prestación del servicio
- II) *Responsabilidad proactiva*: las empresas deberán ser capaces de demostrar que cumplen con cada obligación.

2) **Consentimiento**: se establece que debe ser **libre, informado, específico e inequívoco**. Esto se traduce en la necesidad de una **declaración explícita** por parte del interesado sobre el tratamiento de sus datos. En caso de que el consentimiento sea para una pluralidad de finalidades, deberán ser aceptadas, de manera específica e inequívoca, cada una de ellas. También se establece el **límite de edad** en 16 años para que los menores puedan consentir el tratamiento. De otro lado, permite que los Estados lo rebajen hasta los 13 años. En España, la regulación vigente establece como edad fronteriza los **14 años**. Las empresas deben ser capaces de demostrar que ese consentimiento es verificable y está en un lenguaje entendible. En casos de **personas fallecidas**, sus herederos podrán solicitar a las empresas la

supresión de datos.

3) Se crean nuevos derechos:

- I) *Derecho al olvido*: el interesado puede exigir que el responsable del tratamiento suprima todos los datos personales que tiene sobre él. El interesado estará limitado para ejercitar este derecho cuando el tratamiento obedezca al derecho de expresión e información, al cumplimiento de una obligación legal o por motivos de interés público.
- II) *Derecho a la portabilidad*: se pretende que el interesado pueda poseer y transmitir sus datos de manera libre. Esto es, que se facilite el tráfico de información de manera estructurada, común y mecánica.
- III) *Derecho a la transparencia*: se pretende que la información que los empresarios expongan a los interesados sea concisa, clara y sencilla. Esto deberá hacerse desde el primer momento de tratamiento de los datos.
- IV) *Derecho a la limitación*: el interesado podrá solicitar al responsable la suspensión del tratamiento en determinados casos.

4) Se establecen nuevas obligaciones:

- I) *Registro de actividad*: cada empresario debe llevar, individualmente, un registro de la actividad de tratamiento. Desaparece, así el registro obligatorio ante la AEPD.

II) *Evaluación de impacto*: afecta solamente a ciertos tratamientos. Esta evaluación deberá realizarse antes de proceder al tratamiento. Será obligatoria cuando conlleve un alto riesgo para los derechos y libertades de las personas físicas. Algunos de los supuestos son casos de:

- 1) *Evaluación sistemática y exhaustiva*: por ejemplo, la elaboración de perfiles sobre los que se lleve a cabo un tratamiento.
- 2) *Tratamiento a gran escala*: datos relativos a origen étnico y racial, opiniones políticas, salud o vida sexual, datos biométricos, entre otros. Su almacenamiento está prohibido, y no es suficiente el mero consentimiento del afectado.
- 3) Datos relativos a *condenas e infracciones penales*.
- 4) Observación sistemática a gran escala de una zona de *acceso público*.

III) *Consulta previa*: deberá realizarse ante las autoridades cuando se traten datos que conlleven una evaluación de impacto de alto riesgo.

5) Se crean nuevas figuras:

- I) *Autoridad de control*: en España, se sigue manteniendo la AEPD.
- II) *Delegado de Protección de Datos (DPO)*. Tendrá funciones de supervisión, información,

asesoramiento y actuará como punto de contacto con la autoridad nacional. El DPO será necesario solamente en empresas con determinadas características:

- 1) El tratamiento lo lleva a cabo una autoridad u organismo público.
- 2) Empresas donde las actividades principales del responsable consistan en tratamientos a gran escala.
- 3) Empresas donde la actividad principal consista en tratamiento a gran escala de datos personales.

Fortalezas del Perú e innovación empresarial ayudarán a superar la crisis

Por: Nancy Laos Cáceres

Estudio Laos, Aguilar, Limas & Asociados

Perú

Contrariamente a la luz brillante de los últimos años, las noticias del Perú hacia el exterior en las últimas semanas han mostrado a un país con una singular crisis política, especialmente luego del intento de vacancia del presidente Pedro Pablo Kuczynski (PPK) y el indulto al ex Presidente Fujimori, lo que ha sido interpretado por diversos analistas nacionales e internacionales, como parte de una negociación política, más que como un indulto humanitario regular.

Es importante advertir que no es la primera vez que el Perú atraviesa una crisis política de similar magnitud ni tampoco la primera vez que salimos airoso de ella. La última gran crisis política se produjo hace 17 años, precisamente, con la renuncia del ex presidente Fujimori, lo que dio origen a un Gobierno de Transición y luego a tres sucesivos periodos de gobiernos democráticos (2001-2016) a pesar que los programas de gobierno de cada uno de estos gobernantes fueron diferentes, en este lapso de tiempo se produjo uno de los crecimientos más espectaculares que el Perú haya experimentado en su historia económica (entre 5%-6% de crecimiento promedio anual). Este crecimiento económico trajo como consecuencia una reducción de la pobreza en términos jamás alcanzados en el país y la consolidación de indicadores sociales y económicos, que nos proyectó como un país confiable para la inversión nacional e internacional.

La situación política actual sin embargo, se da en un contexto económico bastante mejor a los años previos y donde la creatividad y la innovación de las empresas puede desplegarse en toda su extensión y revertir esta situación. Así, la proyección de crecimiento

del PBI para este año tanto de las autoridades oficiales como del propio sector privado, oscila en alrededor del 4% para el 2018, luego de un 2.2% en el 2017, es decir, se espera duplicar el crecimiento de este año, lo que nos ubicaría por encima de muchas de las más importantes economías de la región.

El crecimiento económico se dará por dos razones fundamentales: uno externo y otro interno.

El externo, se debe a la gran acogida de nuestras exportaciones mineras, aunado al repunte del precio de nuestros principales minerales de exportación como el oro, cobre, zinc y estaño que han visto elevar su cotización en el mercado internacional, al igual que el incremento de nuestras agroexportaciones, lo que nos abre una ventana de oportunidad para crecer aún más. Es así que la cotización del cobre en el mercado internacional creció en 30% durante el 2017 y tenemos un aumento de casi 50% en el volumen de producción alcanzado en los últimos dos años por la entrada en operación de centros mineros como Las Bambas en la Región Apurímac, Toromocho en la Región Junín y la ampliación de Cerro Verde en Arequipa. Esto no solo aumentará los ingresos del sector minero actual y los correspondientes impuestos, sino también genera nuevas inversiones en varios proyectos nuevos. Se observa un repunte en labores de exploración, ampliaciones de grandes minas y entrada en operación de proyectos de mediana minería. Se espera que grandes proyectos como Quellaveco, Tía María y Michiquillay salgan pronto; y el interno por la



pujanza de los emprendedores y la clase trabajadora peruana, que no se amilana frente a las crisis que le ha tocado vivir a lo largo de las últimas décadas.

A ello hay que sumarle la inversión que realiza y realizará el gobierno en el proceso de Reconstrucción Con Cambios en los próximos tres años. Durante el 2018, el gobierno ejecutará un presupuesto de más de S/ 7 mil millones, que se suma a los más de S/. 1,400 millones invertidos en el 2017. También vendrán nuevas inversiones en el sector construcción con la continuación de los trabajos en la línea 2 del Metro de Lima, los trabajos de ampliación del aeropuerto Internacional Jorge Chávez y la construcción de la Villa para los Juegos Panamericanos del 2019; también, la conclusión de las obras de la Modernización de la Refinería de Talara de PetroPerú con una inversión superior a los US \$ 4,500 millones.

Otro factor relevante es que, a diferencia de otros años, en esta ocasión nuestros socios comerciales claves (Europa, Estados Unidos y China) crecen y demandan más minerales y productos agroindustriales. Esto generará una demanda creciente para las exportaciones y más empleo en las zonas productivas. Y seguramente ayudará al turismo, aumentando el número de visitantes. El mundo crecería este año en promedio 3,7%. Las potencias como Estados Unidos, la Unión Europea y Japón están en expansión. Los países emergentes de Asia y los grandes países de América Latina se recuperan y empiezan a crecer más que en los dos años previos.

Es importante que la actual crisis política peruana se

vea en perspectiva. Si bien es razonable sostener que tenemos ciertos problemas de tensión política, también es cierto que el presidente ha podido reorganizar su gabinete con nuevas figuras y se espera de ellos acciones y resultados que ayuden a superar el problema, progresivamente, en un contexto económico favorable.

Por otro lado, los fundamentos y proyecciones de nuestra economía son bastante sólidas y relativamente mejores que en los últimos años, por lo que será importante ver en las próximas semanas la reacción de los empresarios y de los consumidores, que en otras circunstancias han sabido aislar sus decisiones en materia económica de los avatares de la política y tomar decisiones innovadoras.

En efecto, **según algunos expertos, lo recomendable para seguir creciendo -en una situación como la descrita- es no paralizar las decisiones relevantes, pues en un contexto político complicado pero económicamente favorable, los que más arriesgan serán los que más ganen cuando la situación se estabilice y volvamos a la normalidad.**

Cuando las Apps invaden la intimidad

ILP Global Mertens Thiele

Alemania

Con el desarrollo tecnológico los proveedores de las Apps han llegado a tener la capacidad de llegar a invadir la intimidad de los usuarios.

El problema es especialmente inquietante en Android, donde el sistema de permisos que asignamos a las aplicaciones hace que la responsabilidad sea nuestra: cuando instalamos una nueva aplicación aparecen una serie de advertencias sobre las cosas que le permitimos ver y hacer a esas aplicaciones con nuestro dispositivo, pero la mayoría de los usuarios apenas presta atención a ese apartado.

Expertos en ciberseguridad confirmaron que efectivamente nuestros teléfonos pueden estar escuchando todo lo que decimos sin que lo notemos. Para probarlo crearon un prototipo de aplicación que ponía el teléfono en modo escucha, y mientras charlaban con el teléfono sobre una mesa vieron como la conversación iba siendo transcrita en el portátil que recolectaba los datos. Solo les bastó activar el permiso para acceder al micrófono y poner en marcha un servidor de escucha en internet para comprobar que efectivamente el sistema funcionaba.

Para ayudar a los usuarios ante este tipo de problemas el Düsseldorfer Kreis (Asociación de autoridades de supervisión para la protección de datos de Alemania) ha publicado una guía orientativa, no vinculante, a tener en cuenta con respecto al uso de las Apps.

Desde que se idea una App hasta que se oferta en un Appstore hay un largo camino, muchas veces los creadores se preocupan del diseño o de la comercia-

lización y se olvidan de las regulaciones de protección de datos que se tienen que tener en cuenta en todos los pasos del desarrollo de esa aplicación (Privacidad desde el diseño). Y es importante recordar que el proveedor de una App es el responsable del cumplimiento de las normas de protección de datos, incluso si la App no se ha desarrollado todavía, ya que se protege desde el inicio.

En una App se incluyen muchos datos de carácter personal de sus usuarios como la dirección IP, nombre del teléfono, datos de audio, datos de geolocalización, fotos, videos, datos biométricos (como la huella dactilar), contactos, datos de registro, datos bancarios, llamadas realizadas...

La protección de datos debe ser efectiva desde el inicio y se viola, por ejemplo, si los ajustes básicos se configuran para que la agenda del usuario sea leída automáticamente o como se ha visto recientemente que al abrir la App se pone en funcionamiento la cámara, ya que habría que probar que este tipo de accesos es necesario para el propósito inicial de la App.

Teniendo en cuenta la nueva reglamentación de protección de datos europea es necesario mantener al usuario informado de la naturaleza, uso, alcance y finalidad de la recopilación y tratamiento de sus datos personales, para ello las páginas web deben informar de estos puntos en su política de privacidad, de modo claro y comprensible para el usuario, y además esta



información se debe dar desde el principio, antes del inicio del proceso de uso de la App.

La guía orientativa también aclara que cualquier uso y recogida de datos personales está prohibida excepto que haya consentimiento del titular o lo permita una ley (que en el caso de las Apps será la ley de telecomunicaciones y la ley de protección de datos alemana).

Una App es un servicio de telemedica a la que se le aplican las disposiciones de la Ley de telecomunicaciones alemana (TMG), donde se distingue entre:

- Datos de inventario (necesarios para el establecimiento, contenido o el cambio de una relación contractual entre el proveedor de los servicios y el usuario e incluyen datos que se deben proporcionar al registrarse).
- Datos de uso (datos personales sin los cuales la App no puede ser utilizada, como la dirección IP).
- Perfiles de uso con fines publicitarios (el proveedor de la aplicación debe crear perfiles como la declaración de privacidad y dar al usuario la posibilidad de darse de baja).
- Datos de uso con fines de facturación.

Actualmente la Oficina Estatal de Baviera para la Supervisión de Protección de Datos ya ha revisado 60 aplicaciones seleccionadas al azar y se encontraron

serias deficiencias en la implementación de la protección de datos. Las autoridades de protección de datos en Renania del Norte-Westfalia, Saarland, Hessen y Hamburgo también están lidiando con posibles violaciones legales, pero todavía no han iniciado ningún procedimiento judicial. Dado el gran número de infracciones, solo es cuestión de tiempo hasta que los primeros proveedores sean destinatarios de sanciones u órdenes de prohibición.

El contenido de esta guía da una buena visión de los problemas de las Apps en protección de datos, aunque para cada caso concreto es necesario un análisis individualizado, para así evitar que una App con posibilidades en el mercado sea prohibida por las agencias de protección de datos.

Creación del Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversión en Ecuador

Por: **Juan Carlos Gallegos Happle**

Estudio Gallegos Valerezo & Neira

Ecuador

Mediante Decreto Ejecutivo No. 252 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 158 de fecha 11 de enero de 2018, se crea en Ecuador el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversión.

El Presidente Lenin Moreno consciente de la urgencia de adoptar medidas para sustentar la Dolarización que rige en Ecuador desde Enero del 2000, ha declarado como política de Estado la atracción y promoción de inversión, buscando así garantizar el desarrollo económico del país, la generación de empleo y el incremento del ingreso de divisas al país.

El Decreto Ejecutivo No. 252 confiere al Ministerio de Comercio Exterior e Inversiones, entre otras, las siguientes atribuciones:

- Emitir los informes legales y técnicos de los proyectos de inversión con el ente rector de la materia en la que se desarrolla la inversión, previa aprobación del Comité Estratégico;
- Realizar el monitoreo del cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales asumidas por los inversionistas en los contratos de inversión;
- Realizar controles conjuntamente con el Servicio de Rentas Internas para verificar el cumplimiento de los criterios que motivaron la aplicación del incentivo, relacionados con la inversión realizada;
- Notificar al contribuyente el incumplimiento de requisitos, montos y plazos para realizar la in-

versión y/o los compromisos asumidos por el inversor en relación con el contrato de inversión.

- Disponer la revocatoria de los beneficios otorgados a los inversionistas en el régimen de incentivos.

Las entidades rectoras en materia de inversión extranjera, deberán encargarse, entre otras, de lo siguiente:

- Aprobar previamente los compromisos contractuales que sean necesarios para el desarrollo de la nueva inversión;
- Suscribir los contratos de inversión, previa aprobación del Comité;
- Verificar el cumplimiento de los términos acordados en el contrato de inversión y de los compromisos específicos que el inversionista haya adquirido.

El Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones, tiene las siguientes atribuciones:

- Definir políticas de fomento, promoción, y atracción de las inversiones;
- Establecer los parámetros que deberán cumplir las inversiones que soliciten someterse al régimen de incentivos establecidos en la normativa vigente;
- Aprobar los proyectos de inversión y autorizar la suscripción de contratos de inversión;

- 
- Aprobar la prórroga de los contratos de inversión;
 - Conocer y resolver las apelaciones interpuestas por los inversionistas sancionados, respecto de la revocatoria de los beneficios otorgados en el régimen de incentivos; de acuerdo a la normativa vigente;
 - Adoptar las medidas para prevenir eventuales litigios en materia de inversiones.

Se espera que este marco legal coadyuve al crecimiento de la Inversión Extranjera en Ecuador, para así evitar que el país deba adoptar nuevamente una moneda local en sustitución del Dólar.