

International Legal Partners

Actualidad Legal / Legal News

Chile • Ecuador • Germany • Mexico • Peru • Spain



Spain:

Availability of financial statements of Spanish companies

Spanish companies are obliged to publish and file a considerable amount of their financial statements every year. That information is public to anyone who asks for it and so reveals everything Spanish companies are obliged to publish and file each year. Any provider, investor, partner, creditor ... can access this information without restriction

[Read more](#) | 🕒 7 minutes

España:

¿Qué información están obligadas a publicar las empresas españolas? (Esta información está disponible para cualquiera)

¿A qué publicidad de los estados financieros están obligadas las empresas españolas? ¿Puede un particular consultar los estados financieros de cualquier empresa sin limitación alguna? ¿Qué contenido mínimo están obligadas las empresas españolas a publicar?

[Leer más](#) | 🕒 7 minutos

Germany:

Key items a tenant needs to take into account in Germany, when subletting to a third person a rented flat through Airbnb or similar online platforms

[Read more](#) | 🕒 3,5 minutes

Alemania:

¿Qué puntos debe tener en cuenta un inquilino al alquilar su apartamento a través de Airbnb, por ejemplo?

[Leer más](#) | 🕒 3,5 minutos

Peru:

Works for Taxes expands to more Sectors

[Read more](#) | 🕒 2,5 minutes

Perú:

Obras por Impuestos se amplia a más sectores

[Leer más](#) | 🕒 2,5 minutos

Mexico:

Secondary legislation to the Law: Regulating Financial Technology Institutions, in relation to money-laundering and applicable to the Electronic Funds Transfer Institutions

[Read more](#) | 🕒 2 minutes

México:

Legislación secundaria a la Ley para Regular Instituciones de Tecnología Financiera de carácter general, en materia de lavado de dinero y aplicable a las Instituciones de Fondos de Pago Electrónico.

[Leer más](#) | 🕒 2 minutos

¿Qué información están obligadas a publicar las empresas españolas? (Esta información está disponible para cualquiera)

ILP Abogados

España

¿A qué publicidad de los estados financieros están obligadas las empresas españolas?

¿Puede un particular consultar los estados financieros de cualquier empresa sin limitación alguna?

¿Qué contenido mínimo están obligadas las empresas españolas a publicar?

A continuación detallamos toda la información que cada empresa española está obligada a publicar cada año. Es una información extraordinariamente rigurosa y que está al alcance de todos. Además de lo anterior, es extremadamente útil para los proveedores de bienes y servicios que quieran contratar con una compañía.

Todas las empresas españolas, sin excepción, una vez al año, hacen públicas sus entrañas.

En 30 puntos se describe la información, de manera detallada, que las empresas españolas deben poner al alcance de todos:

- 1 En los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio, los Administradores están obligados a formular:
 - las Cuentas Anuales,
 - el informe de gestión, y
 - la propuesta de la aplicación del resultado.
- 2 Todos los Administradores deberán firmar las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión. De no hacerlo se deberá mencionar la causa.

Publicidad de los Estados Financieros: Las Cuentas Anuales

- 3 Las Cuentas Anuales de una compañía contienen:
 - Balance de Situación (Balance Sheet),
 - Cuenta de Pérdidas y Ganancias (P&L),
 - Estado que refleje los cambios en el patrimonio neto,
 - Estado de flujos de efectivo, y
 - Memoria
- 4 Toda esta información debe redactarse con claridad y mostrando:
 - la imagen fiel del patrimonio,
 - de la situación financiera, y
 - de los resultados de la sociedad.
- 5 Las consecuencias de incumplir estas obligaciones son muy graves para los Administradores.
- 6 La estructura de los distintos documentos y su nivel de detalle es un aspecto muy regulado. Deben seguirse los modelos aprobados reglamentariamente.
- 7 Las empresas pequeñas tienen un régimen simplificado para presentar las Cuentas Anuales. Esto es lo que se conoce como Cuentas Abreviadas.
- 8 La sociedad podrá formular Balance Abreviado cuando reúnan 2 de estas 3 circunstancias, du-

durante 2 ejercicios consecutivos:

- total de las partidas del activo no supere los 4 Millones de Euros.
- el importe Neto de la cifra anual de negocios no supere los 8 Millones de Euros.
- el número de trabajadores no sea superior a 50.

9 Si el Balance es Abreviado no es obligatorio que las Cuentas Anuales contengan:

- el estado de cambios en el patrimonio neto,
- el estado de flujos de efectivo, ni
- el informe de gestión.

10 La sociedad podrá formular Cuenta de Perdidas y Ganancias Abreviada cuando reúnan 2 de estas 3 circunstancias:

- total de las partidas del activo no supere los 11,4 Millones de Euros.
- importe Neto de la cifra anual de negocios no supere los 22,8 Millones de Euros.
- número de trabajadores no sea superior a 250.

Estos requisitos deben darse durante 2 ejercicios consecutivos.

Publicidad de los Estados Financieros: Memoria de Actividad

11 La Memoria es un documento dónde se completa, explica y amplía el contenido del resto de documentos contables.

12 La Memoria requiere amplia y detallada información sobre la formación de los estados financieros de la compañía:

- Criterios de valoración de las diferentes partidas contables.
- Detalle de las sociedades en las que se posea: (i) de manera directa o indirecta más del 20 % del Capital; (ii) o una influencia significativa. Entendiéndose por “detalle”: denominación, domicilio, forma jurídica, porcentaje de derechos de voto e importe del Patrimonio Neto del último ejercicio.
- Cuando existan varios tipos de acciones o participaciones sociales deberá detallarse: el número de acciones o participaciones; su valor nominal; y el contenido de los derechos de cada clase.
- La existencia de bonos de disfrute, bonos del fundador u obligaciones convertibles o derechos similares.
- Detalle e importe de las adquisiciones o enajenaciones de acciones o participaciones sociales propias o de la sociedad dominante.


- Importe de las deudas de la sociedad con duración residual de más de 5 años. Además, deberán identificarse aquellas que estén garantizadas por medio de garantía real.
 - El importe global de las garantías con terceros. La naturaleza y propósito de negocio de los acuerdos que no figuren en balance y su impacto financiero. Transacciones significativas entre la sociedad y las empresas vinculadas a ella.
 - Si se ha aplicado diferentes valoraciones contables atendiendo a criterios, por ejemplo fiscales, y no a los principios contables de aplicación obligatoria, explicación de la diferencia y su impacto.
 - La diferencia entre:
 1. La carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios anteriores, y
 2. La ya pagada o que deberá pagarse en dichos ejercicios.
 - La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la sociedad. Esta deberá estar desglosada por categorías de actividades y mercados geográficos.
 - Detalle del número de trabajadores medio de la compañía. Se deberá desglosar: el salario de las cargas sociales; los trabajadores por sexos; y el número de trabajadores con discapacidad.
- Cualquier remuneración (sueldos, dietas, seguros...) de los altos directivos y miembros del órgano de administración.
 - Importe de los anticipos y créditos concedidos al personal de alta dirección o miembros del órgano de administración.
 - Importe desglosado por conceptos de los servicios del auditor de cuentas.
 - Movimientos de las diversas partidas del activo no corriente.
 - Valoración de los instrumentos financieros.
 - Conclusión, modificación o extinción de los contratos entre la sociedad y sus socios.
 - Determinación de grupo de consolidación fiscal.
 - Importe y naturaleza de las partidas de ingresos y gastos extraordinarios.
 - Propuesta de aplicación del resultado.
 - Naturaleza y consecuencias financieras de los acontecimientos que surgen tras la fecha de cierre del ejercicio.

Publicidad de los Estados Financieros: Memoria de Actividad

13 El informe de gestión deberá contener:

- Una exposición detallada de la evolución del negocio y de la situación de la sociedad.

- Mencionar los principales riesgos a los que la entidad se enfrenta.
 - Realizar un análisis equilibrado y exhaustivo de:
 1. *La evolución y resultados de los negocios (incluirá indicadores clave, financieros y no financieros) y,*
 2. *La ya pagada o que deberá pagarse en dichos ejercicios.*
 - Referencias y explicaciones complementarias sobre los importes detallados en las Cuentas Anuales.
 - Período medio de pago a los proveedores. Si este fuera superior al establecido legalmente (60 días naturales) se señalarán las medidas para reducirlo.
 - Acontecimientos importantes sucedidos tras el cierre del ejercicio.
 - Actividades en materia de Investigación y Desarrollo (I + D).
 - Adquisiciones de acciones o participaciones propias.
 - Respecto de los instrumentos financieros:
 1. *Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero de la sociedad. Se incluye la política aplicada para cubrir cada tipo significativo de transacción para el que se utilice contabilidad de cobertura.*
 2. *La exposición de la sociedad al riesgo de:*
 - *precio,*
 - *crédito,*
 - *liquidez, y*
 - *flujo de efectivo.*
 3. *El contenido del informe de gestión referido es imperativo (su ausencia no puede argumentarse).*
-
- ### Publicidad de los Estados Financieros: Formulación, aprobación y depósito:
- 15 Una vez formulados los estados financieros, se someten a los socios (Junta General) para su aprobación o rechazo.
 - 16 Una vez aprobadas las cuentas anuales por los socios, las mismas se depositan en el Registro Mercantil.
 - 17 El Registro Mercantil donde se depositan las cuentas es el de la provincia donde radique el domicilio social.
 - 18 El Registro Mercantil califica las cuentas anuales y procede o no a su depósito.
 - 19 Si la calificación de las cuentas anuales es defectuosa se da el trámite de subsanación.
 - 20 Dicha calificación únicamente afecta a la formalidad de las mismas y no a su contenido. Es decir, el Registro no realiza valoraciones contables.

- 
-
- 21** La valoración respecto del fondo de las cuentas anuales es realizada por el auditor, quien emite el correspondiente informe.
-
- 22** Hay sociedades que estas obligadas a auditar sus cuentas y otras que no.
-
- 23** Si la auditoría es obligatoria, el informe resultante debe acompañarse a las cuentas anuales. Por tanto, dicho informe, una vez depositado en el Registro Mercantil, es un documento público.
-
- 24** Las sociedades que no están obligadas a auditar sus cuentas, pueden someterse a este proceso de manera voluntaria.
-
- 25** Están obligadas a auditarse las sociedades que, durante al menos 2 ejercicios, reúnan 2 de las 3 características siguientes:
- Total de las partidas del activo supere los 2 M.
 - Importe neto de la cifra anual de negocios supere los 5 M.
 - Número medio de trabajadores sea 50 o más.
-
- 26** La gran mayoría de las sociedades españolas no tienen obligación de auditarse.
-
- 27** La auditoría suele ser garantía de veracidad de las cuentas.
-
- 28** De la veracidad de la información contenida en las cuentas anuales responde el órgano de administración. Esta responsabilidad puede llegar a afectar, incluso, a su propio patrimonio.
-
- 29** La publicación en el Registro Mercantil de las cuentas, implica plena y libre disponibilidad a todo su contenido, para cualquiera que lo desee, de manera inmediata y sin rastro alguno de la consulta.
-
- 30** La información (pública) contenida en las cuentas Anuales es inmensa para quien sabe interpretarlas.

Alemania: ¿Qué debe tener en cuenta un inquilino si desea alquilar su apartamento a través de Airbnb, por ejemplo?

ILP Global Mertens Thiele

Alemania

Durante las ferias comerciales o las vacaciones, los hoteles baratos o las pensiones en las ciudades se reservan rápidamente. Algunos inquilinos creen que pueden sacar provecho de esto poniendo a disposición la totalidad o parte de sus apartamentos, por ejemplo, a través de portales en línea como **Airbnb**. Muchas personas no son conscientes de que tienen que cumplir toda una serie de condiciones marco legales a la hora de hacerlo, a saber, el derecho de arrendamiento, las normas de construcción y la normativa fiscal.

Normativa de derecho de arrendamiento

El mero permiso de subarrendamiento, que puede estar ya en el contrato de arrendamiento, no es suficiente para el alquiler a corto plazo a cualquier huésped. El alquiler diario a corto plazo a diferentes huéspedes que están de vacaciones es algo completamente diferente a un subalquiler clásico sobre una base permanente, al menos durante meses o años (compárese BGH VIII ZR 210/13). Por lo tanto, el inquilino necesita el consentimiento expreso del propietario para el subalquiler previsto a los huéspedes de vacaciones.

El arrendador sólo puede rechazar un subarriendo si existe una razón importante en la persona del tercero (por ejemplo, si hay una contaminación acústica constante o ataques físicos contra los vecinos o el arrendador), si el subarriendo da lugar a una ocupación excesiva de la parte de la vivienda retenida o que va a ser alquilada por el arrendatario o si se produce un cambio en la finalidad del uso (el subarrendatario uti-

liza la vivienda como una oficina).


Por regla general, el propietario no puede oponerse al alquiler ocasional de habitaciones individuales, especialmente si el alquiler se mantiene dentro de límites razonables. Sin embargo, el propietario puede negarse a subarrendar todo el apartamento de acuerdo con la ley.

Si el inquilino alquila sin consentimiento, se comporta de forma contraria al contrato y corre el riesgo de que su contrato sea rescindido, posiblemente sin previo aviso.

Normas de construcción

El subarriendo también puede ser prohibido por la ciudad a través de la llamada **prohibición de desviación**. El objetivo del Reglamento es impedir que las viviendas existentes se utilicen con fines comerciales. Por esta razón, las ciudades con escasez de viviendas en particular prohíben el alquiler de apartamentos alquilados como locales comerciales o apartamentos de vacaciones comerciales. Entre otras cosas, esta **prohibición existe en Berlín, Hamburgo, Munich y Colonia**. Tanto el propietario como el inquilino deben cumplir con esto.

Las regulaciones son diferentes. En la mayoría de las ciudades, el subalquiler está permitido si más de la mitad del apartamento sigue estando ocupado por el inquilino. Los inquilinos deben preguntar en la oficina del distrito respectivo de su ciudad si existe una prohibición de la apropiación indebida y en qué medida. En el caso de incumplimiento, es decir, el alquiler de



una vivienda de alquiler como casa de vacaciones, se amenaza con sanciones elevadas, que suelen ascender a 50.000 euros. Los inquilinos deben tener siempre en cuenta que los vecinos pueden denunciar las casas de vacaciones, las sanciones elevadas, que suelen ascender a 50.000 euros, amenazan con multas elevadas. Los inquilinos deben tener siempre en cuenta que los vecinos pueden denunciar las casas de vacaciones ilegales a las autoridades.

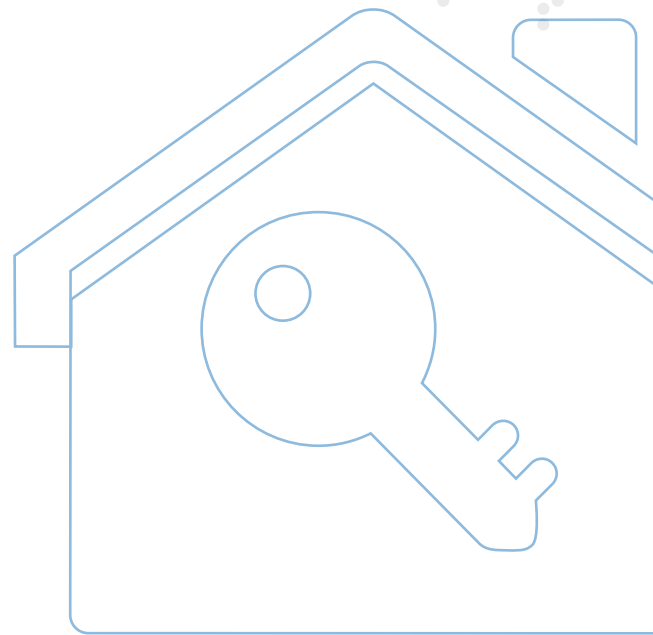
Normativa fiscal

Los arrendatarios deben declarar los ingresos fiscales procedentes del alquiler si superan los límites de exención (actualmente 520 €), pero también pueden deducir sus gastos de publicidad (por ejemplo, los honorarios por publicidad, la comisión de provisión de los portales en línea, los gastos de limpieza, etc.).

Si con el subalquiler se constituye un segundo punto de apoyo profesional y el negocio es comparable al de un hotel o pensión, el inquilino debe registrar un negocio. Sólo pagará el impuesto comercial si el beneficio supera el importe exento de impuestos de 24.500 € anuales.

El impuesto sobre el valor añadido sólo se paga si los ingresos por alquileres de todo el año superan los 17.500 €. Si el arrendatario permanece por debajo de este límite, no paga el IVA, pero no puede deducir el IVA soportado de las facturas.

Cabe señalar que las oficinas fiscales están supervisando cada vez más las oportunidades de beneficios en Internet. A petición de las autoridades, los portales deben revelar todos los alquileres intermediados.



Perú: Obras por Impuestos se amplía a más sectores

Estudio Laos, Aguilar, Limas & Asociados

Perú

Las Obras por Impuestos (Oxi) es una herramienta creada en nuestro país con la finalidad de impulsar aquellas obras públicas que tengan gran impacto a nivel local y regional, resultando ser necesarias para mejorar la calidad de vida la población. Lo que se busca es promover la inversión privada en aspectos críticos para el desarrollo de la sociedad.

De acuerdo a la definición otorgada por la Ley N° 29230, promulga en el 2008, a través de este mecanismo las empresas privadas - tanto de manera individual como en consorcio – pueden financiar y ejecutar proyectos relevantes de los Gobiernos Nacional, Local ó Regional, Universidades Públicas, entre otros y recuperar su inversión a través de un Certificado para el pago que le corresponde por Impuesto a la Renta. En ese sentido, ambas partes ganan pues se ejecutan proyectos de importancia para la población, y la empresa recupera su inversión, contribuyendo activamente al desarrollo del país.


Desde su promulgación se han desarrollado una serie de proyectos de distintos tipos y envergadura: infraestructura básica como redes de agua y desagüe, vías, centros de salud, así como grandes proyectos; entre ellos, hospitales, carreteras y puentes, entre otros.

La norma ha sufrido una serie de modificaciones, con la finalidad de poder facilitar los trámites y procedimientos para llevar a cabo los proyectos a favor de la población. Los sectores en los que se podían utilizar este mecanismo eran principalmente:

- Electrificación rural
- Habilitación urbana
- Comunicaciones
- Cultura
- Pesca
- Protección social
- Justicia
- Saneamiento
- Deporte
- Desarrollo social
- Salud
- Agua
- Ambiente
- Transportes
- Educación

El Decreto Legislativo N° 1361, publicado hace unas semanas, con cual se amplía el uso de proyectos de OXI para cuatro sectores:

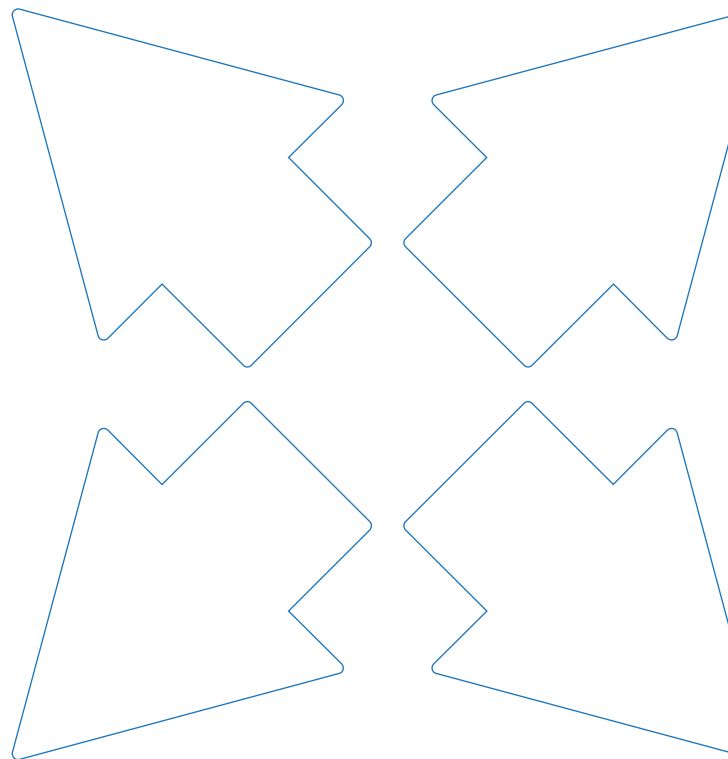
- El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) estará autorizado para celebrar convenios con las Entidades Prestadoras de Saneamiento (EPS).
- El Ministerio de Transportes y comunicaciones (MTC) podrá utilizar el mecanismo en la construcción de puentes.
- El Ministerio de la Producción (Produce) podrá promover la construcción de Centros de Innovación Productiva y Transferencia de Tecnología (CITE) y mercados abastos.
- La Presidencia del Consejo de Ministros para promover la difusión de los Centros de Mejor Atención al Ciudadano (MAC)
- Se autoriza la ejecución conjunta de este tipo de proyectos entre entidades del Gobierno Nacional.

A large, light grey dotted map of the world, centered on the Americas, serving as a background for the text.

Junto con la ampliación de los sectores aplicables para el Oxl, se ha tratado de mejorar el procedimiento, estableciendo al Ministerio de Economía y Finanzas como el ente encargado para determinar y decidir sobre los proyectos que se realizarán como Oxl; de esta manera, se evitan los conflictos de funciones para la toma de decisiones y se agilizan los plazos.

Por su parte, se han actualizado lo formatos y documentación a presentar, con la finalidad que los mismos sean estandarizados; bajo este supuesto se busca agilizar el procedimiento y evitar observaciones que retrasen la inversión.

Conforme a la norma antes citada el Poder Ejecutivo tiene un plazo de 60 días para aprobar el Reglamento. Se espera que este mecanismo dinamice los sectores beneficiados, en especial ayude en la reconstrucción del norte del país, luego del Fenómeno del Niño Costero que azotó en gran magnitud nuestra costa.



Legislación secundaria a la Ley para Regular Instituciones de Tecnología Financiera de carácter general, en materia de lavado de dinero y aplicable a las Instituciones de Fondos de Pago Electrónico

Bitar Abogados

México

El día 10 de septiembre del presente año, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y el Banco de México, publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Tecnología Financiera, las Disposiciones de carácter general a que se refiere el Artículo 58 de la Ley para Regular Instituciones de Tecnología Financiera (las “**Disposiciones**”) y la Circular 12/2018 dirigida a las Instituciones de Fondos de Pago Electrónico, relativa a las Disposiciones de carácter general aplicables a las operaciones de las Instituciones de Fondos de Pago Electrónico (la “**Circular**”), dando cumplimiento a los plazos señalados en la Ley para Regular Instituciones de Tecnología Financiera.

El propósito de las Disposiciones es desarrollar un marco normativo para las Instituciones de Tecnología Financiera (las “ITF”) y sus participantes, promoviendo la inclusión e innovación financiera y la competencia, protegiendo y preservando la estabilidad financiera en temas tales como:

- (I) obtener su autorización para operar;
- (II) capital mínimo;
- (III) límites para la recepción de recursos en efectivo y transferencia de recursos;
- (IV) contabilidad y revelación de información financiera;
- (V) constancia electrónica sobre riesgos que deberán obtener de sus clientes las instituciones de financiamiento colectivo;
- (VI) metodología de evaluación, selección y calificación

de solicitantes y proyectos;

(VII) límites de recursos que las instituciones de financiamiento colectivo podrán mantener a nombre de sus clientes;

(VIII) mandatos y comisiones, y

(IX) plan de continuidad de negocio.

Asimismo, las Disposiciones establecen el régimen en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo (PLD/FT) reconociendo;

- (I) el uso de innovaciones tecnológicas en la prestación de servicios financieros,
- (II) la importancia de contar con políticas de identificación y conocimiento de sus clientes y
- (III) la identificación de los riesgos de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo a los que se encuentran expuestas las ITF.

Por su parte, el propósito de la Circular es asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de pagos y el sano desarrollo del sistema financiero, protegiendo los intereses del público, por lo cual establece un marco regulatorio que permite aprovechar los beneficios de la eficacia de las instituciones de fondos de pago electrónico, estableciendo requerimientos en cuanto a su operación y administración.