

# Las Operaciones Vinculadas:

**Abril 2010**

**Orlando Luján Mascareño**

Diapos. 1

## ENTORNO NORMATIVO

### OCDE

- Artículo 9 modelo CDI - principio de plena competencia
- Modelo de acuerdo de intercambio de información
- Guía/directrices de Precios de Transferencia

### UE

- Convenio de arbitraje (convenio CEE/90/436, de 23 de julio de 1990)- supresión de la doble imposición cuando se corrijan los beneficios
- Código Europeo de conducta obligaciones de documentación



## NORMATIVA INTERNA DE OPERACIONES VINCULADAS

- **Ley 36/2006, 29 de noviembre**, de medidas de prevención del fraude fiscal que modificó en su art. 2.1 la redacción de las reglas de valoración de las operaciones vinculadas (artículo 16 TRLIS aprobado por RDL 4/2004)
- **Real Decreto 1793/2008, de 3 de noviembre**, de modificación del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (RIS), adaptación a Ley 36/2006. Determinación del valor normal de mercado y obligaciones de documentación de las operaciones vinculadas y con residentes en paraísos fiscales. Acuerdos de valoración previa entre personas o entidades vinculadas

Diapos. 3



## NORMATIVA INTERNA DE OPERACIONES VINCULADAS

- **Ley 16/2007, de 4 de julio**, de reforma y adaptación de la normativa mercantil y contable para su armonización internacional (artículo 16.3 TRLIS aprobado por RDL 4/2004)
- Real Decreto 1514/2007, 16 de noviembre, que aprueba el **Plan General de Contabilidad** (BOE 20/11/2007)
- Real Decreto 1515/2007, 16 de noviembre, que aprueba el **Plan General de Contabilidad de PYMES** y criterios para Microempresas (BOE 21/11/2007)



## Código de Comercio

**Artículo 34.2.** (redacción de la Ley 16/2007, de Reforma mercantil y contable)

“Las **cuentas anuales** deben redactarse con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa, de conformidad con las disposiciones legales. A tal efecto, **en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica.**”

Diapos. 5



## PGC 07 : Normas de Registro y Valoración

Norma 21<sup>a</sup> (20<sup>a</sup> Pymes) Operaciones entre empresas del grupo.

### 1. Alcance y regla general

“...los elementos objeto de la transacción **se contabilizarán** en su momento inicial **por su valor razonable**. En su caso, si el precio acordado en una operación difiriese de su valor razonable, la **diferencia deberá registrarse atendiendo a la realidad económica de la operación.**”



## PGC 07: Marco Conceptual

### 6ª Criterios de valoración: ...2. Valor razonable

“...importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

...

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. ...el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable”

Diapos. 7



## PGC: Marco Conceptual

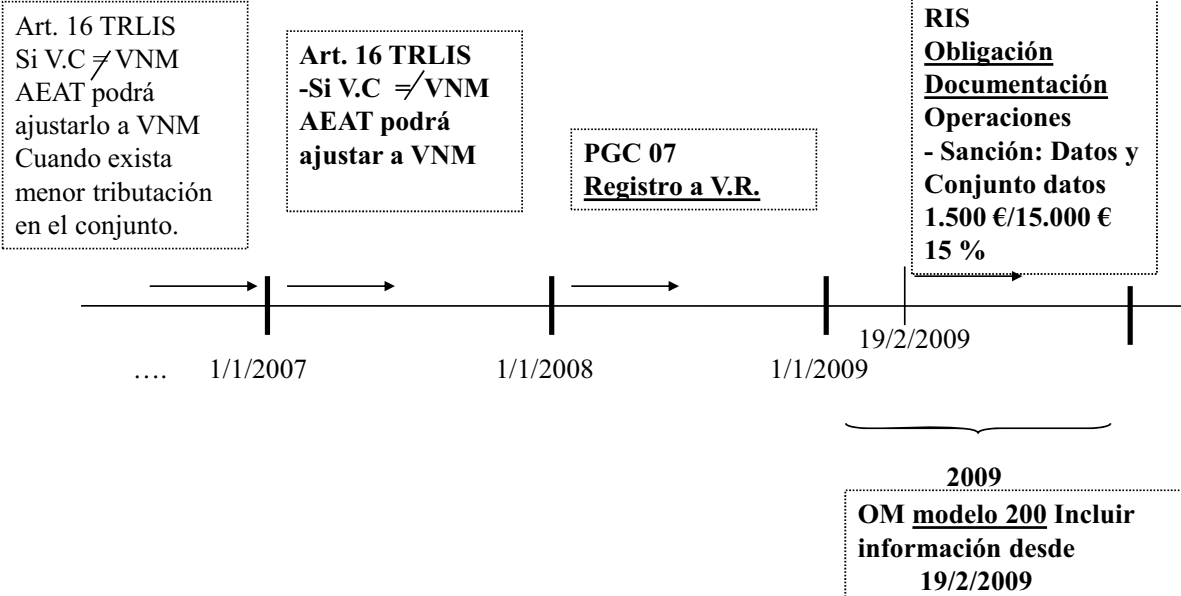
**Mercado activo**, aquel en el que se den las siguientes condiciones:

- Los bbs o ss intercambiados son homogéneos
- Pueden encontrarse prácticamente en cualquier momento compradores y vendedores para un determinado bb o ss
- Los precios son conocidos y fácilmente accesibles para el público. (reflejan transacciones de mdo reales, actuales y producidas con regularidad)

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. (incluido el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia entre partes debidamente informadas y de métodos de descuento de flujos de efectivo futuros)



## Evolución normativa de las Operaciones vinculadas



\* Esquema para entidades con ejercicio natural

Diapos. 9



## Evolución normativa de las Operaciones vinculadas

### Información a incluir en la declaración de IS (OM modelo 200):

- El **tipo de vinculación** existente conforme al artículo 16.3.
- **Tipo de operaciones** vinculadas del ejercicio (criterio de devengo contable) con personas o entidades vinculadas, residentes y no residentes.
- **Método de valoración** utilizado, conforme al artículo 16.4.
- **Importe de operación.**

Declaración separada de las operaciones de ingreso y pago, sin Compensarlas (aunque correspondan al mismo tipo)

Detalle de **operaciones que superen los 100.000 €**



## Tipos de Operaciones

1. Adquisición / Transmisión de bienes tangibles (existencias, inmovilizados materiales, etc.).
2. Adquisición / Transmisión / Cesión de uso de intangibles.
3. Adquisición / Transmisión de activos financieros representativos de fondos propios. Incluye operaciones de autocartera.
4. Operaciones financieras de fondos propios: ampliaciones/reducciones de capital, aportaciones de socios para cancelación de pérdidas, etc.
5. Adquisición / Transmisión de derechos de crédito, bonos, obligaciones y demás activos financieros representativos de deuda.
6. Operaciones financieras de deuda: constitución/amortización de créditos o préstamos, emisión/amortización de obligaciones y bonos, etc. (excluidos intereses).

Diapos. 11



## Tipos de Operaciones

7. Servicios entre personas o entidades vinculadas.
8. Acuerdos de reparto de costes de bienes o servicios.
9. Alquileres y otros rendimientos por cesión de uso de inmuebles.
10. Rendimientos de activos financieros representativos de fondos propios (dividendos, etc.). No incluye plusvalías o minusvalías.
11. Intereses de créditos, préstamos y demás activos financieros representativos de deuda.
12. Rendimientos del trabajo, pensiones y aportaciones a fondos de pensiones y a otros sistemas de capitalización o retribución diferida, entrega de acciones u opciones sobre las mismas, etc.
13. Otras operaciones.



## PERIMETRO DE VINCULACIÓN Art. 16.3 TRLIS (1/1/2008)

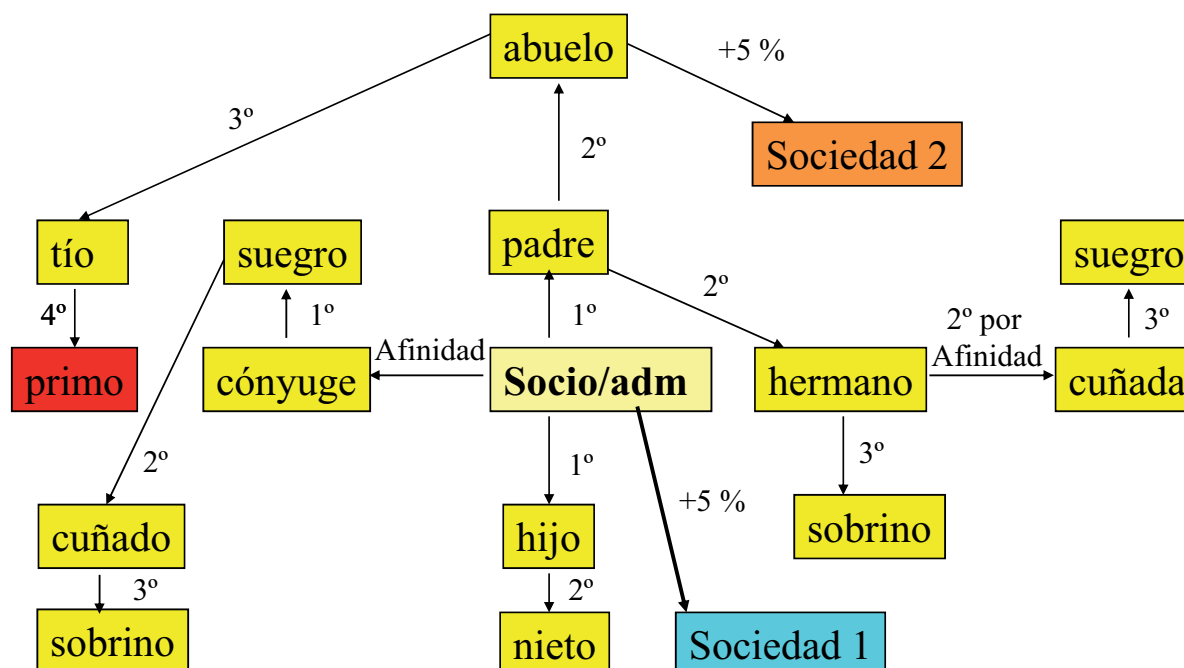
- \* Una entidad y sus:
  - Socios (5%) + familiares
  - Administradores (de hecho y derecho) + familiares
- \* Dos entidades del mismo grupo (art. 42 C.C. unidad de decisión).
- \* Una entidad y los:
  - Socios (5%) + familiares de otra entidad del mismo grupo.
  - Administradores + familiares de otra entidad del mismo grupo.
- \* Una entidad y otra entidad participada directa o indirectamente por la primera, en al menos el 25% del capital
- \* Dos entidades que comparten socios y/o familiares que participan en al menos el 25 % del capital de cada una.
- \* Un entidad y sus establecimientos permanentes en el extranjero. (j)
- \* Una entidad extranjera y sus establecimientos permanentes en España. (k)
- \* Dos entidades que tribute en el régimen de los grupos de sociedades cooperativas. (l)

Notas: Familiares hasta 3er grado. El % de participación de los socios igual o superior al 5%, en cotizadas que es del 1%

Diapos. 13



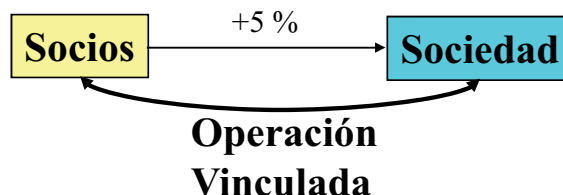
## PERIMETRO DE VINCULACIÓN Art. 16.3 TRLIS (1/1/2008)



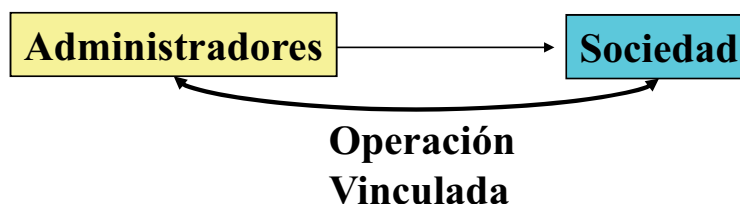


## Tipos de Vinculación: art. 16.3 TRLIS

a) Una entidad y sus socios o partícipes.



b) Una entidad y sus consejeros o administradores.

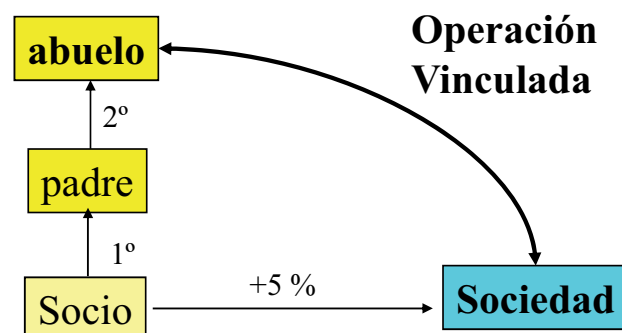


Diapos. 15

## Tipos de Vinculación: art. 16.3 TRLIS



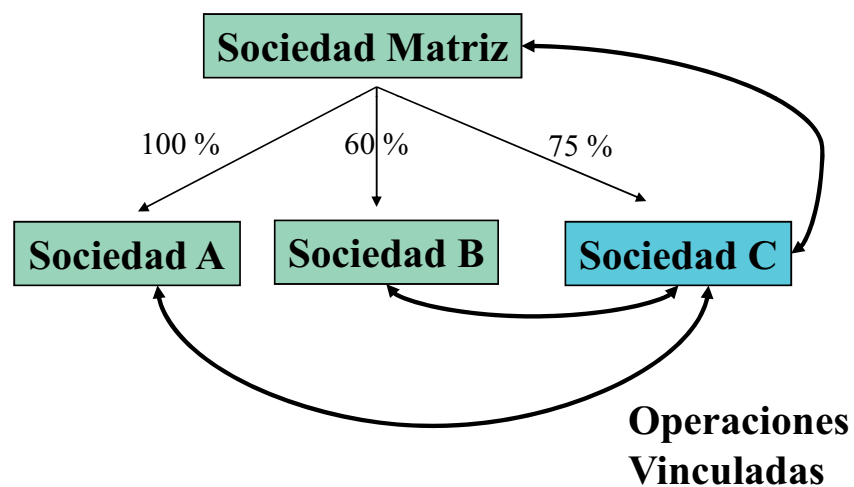
c) Una entidad y los cónyuges o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado de los socios o partícipes, consejeros o administradores.





## Tipos de Vinculación: art. 16.3 TRLIS

d) Dos entidades que pertenezcan a un grupo

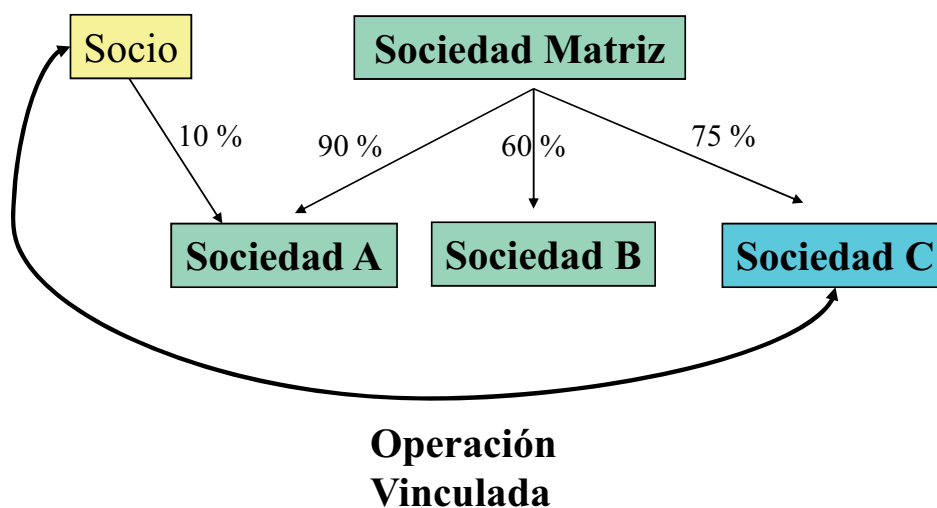


Diapos. 17

## Tipos de Vinculación: art. 16.3 TRLIS



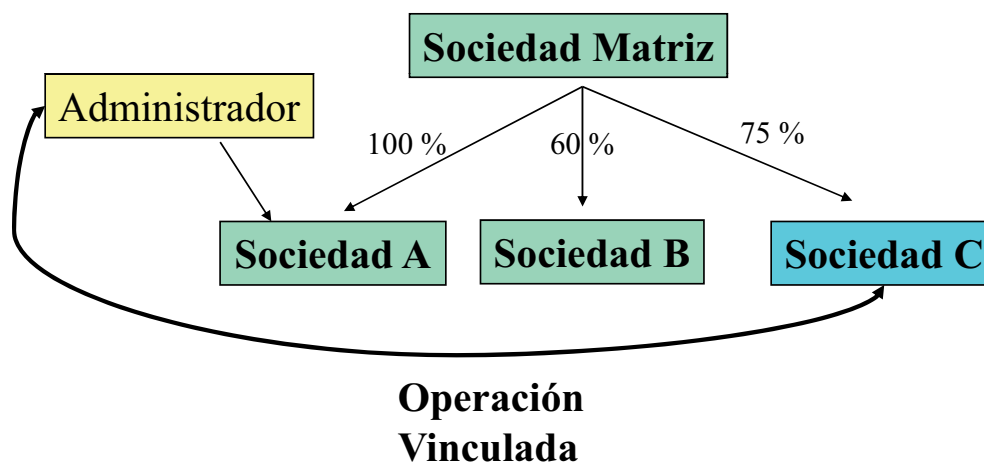
e) Una entidad y los socios o partícipes de otra entidad, cuando ambas entidades pertenezcan a un grupo.





## Tipos de Vinculación: art. 16.3 TRLIS

- f) Una entidad y los consejeros o administradores de otra entidad, cuando ambas entidades pertenezcan a un grupo.

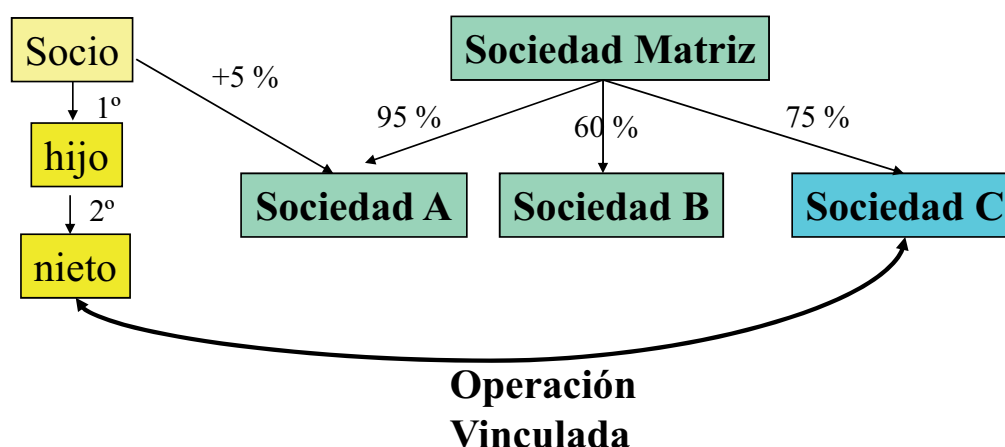


Diapos. 19

## Tipos de Vinculación: art. 16.3 TRLIS



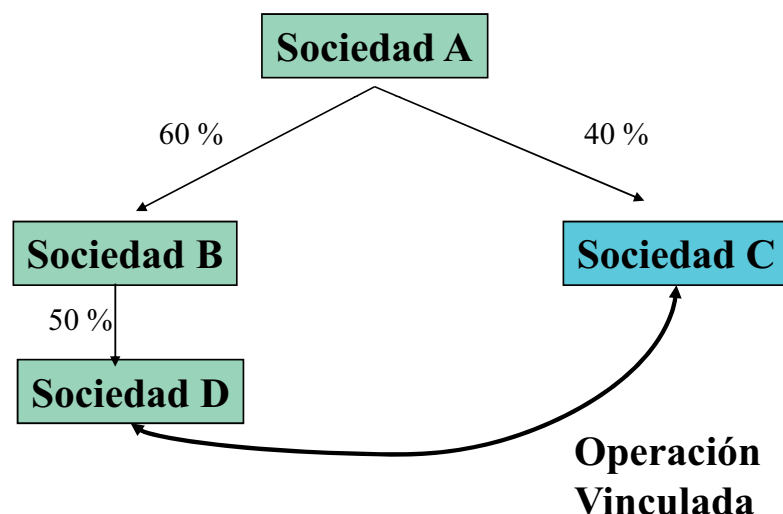
- g) Una entidad y los cónyuges o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado de los socios o partícipes de otra entidad cuando ambas entidades pertenezcan a un grupo.





## Tipos de Vinculación: art. 16.3 TRLIS

- h) Una entidad y otra entidad participada por la primera indirectamente en, al menos, el 25% del capital social o de los fondos propios.

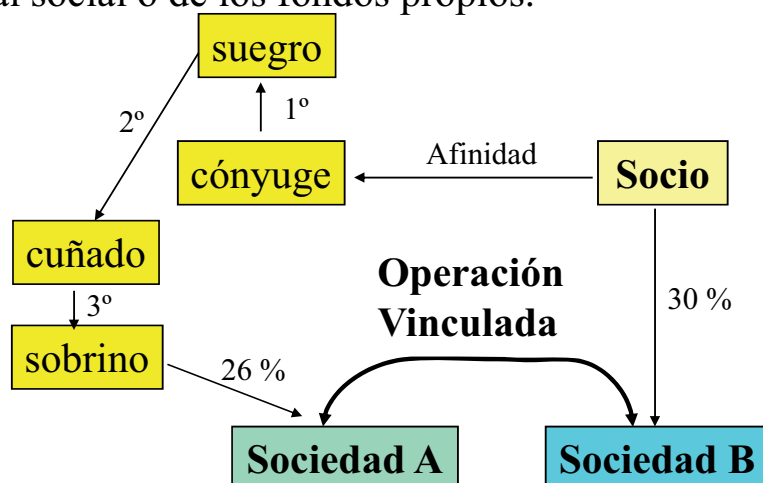


Diapos. 21



## Tipos de Vinculación: art. 16.3 TRLIS

- i) Dos entidades en las cuales los mismos socios partícipes o sus cónyuges, o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado, participen, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital social o de los fondos propios.





## RÉGIMEN SANCIONADOR art. 16.2 y 16.10.4

- **NO Infracción tributaria**, aunque exista corrección valorativa por AEAT:
  - Cuando se aplique correctamente alguno de los métodos de valoración
  - Cuando la Documentación sea correcta y se corresponda con el valor dado a las operaciones vinculadas.

“El Código de Conducta de la UE considera que no cabe sanción si se cumplen las obligaciones de documentación de buena fe y de forma razonable, utilizando debidamente la documentación para determinar si los precios respetan las condiciones de libre competencia”

Diapos. 23



## RÉGIMEN SANCIONADOR Art. 16.10 TRLIS

- **Infracción tributaria:**
  - No aportar o aportar de forma incompleta, inexacta o con datos falsos la documentación que se deba mantener a disposición de la Administración Tributaria (al final del plazo voluntario de presentación del Impuesto).
  - Valor normal de mercado que se derive de la documentación no sea el declarado en el Impuesto. (No correspondencia entre valor declarado y documentación justificativa)



## RÉGIMEN SANCIONADOR Art. 16.10 TRLIS

- **Infracción tributaria Grave:**
  - a) Cuando *no proceda corrección valorativa*, fija de **1.500 €** por cada **dato (D)** omitido y **15.000 €** por **Conjunto de Datos (CD)**, omitido, inexacto o falso en relación con cada operación o conjunto de operaciones (del obligado y del grupo)
  - b) Cuando *proceda corrección valorativa*, proporcional **15 %** importe de la corrección, con mínimo del doble de la sanción fija anterior. Esta sanción será incompatible con la que proceda (art. 191,192,193,195 de la LGT), en su caso, con la parte de bases que hubiesen dado lugar a la imposición de la infracción

Nota: podrían reducirse por conformidad o pronto pago

Diapos. 25



## RÉGIMEN SANCIONADOR Art. 16.10.1 TRLIS

- **Infracción tributaria Grave: Redacción RDL 6/2010, de 9 de abril:**

Las sanciones para entidades que tengan una cifra de negocio, en el ejercicio, inferior a 8 m. euros tendrán como límite máximo la menor de las dos cuantías siguientes:

- El **10 %** del conjunto de las **operaciones vinculadas** realizadas en el periodo
- El **1 % de la c.n.n.**



## RÉGIMEN SANCIONADOR Art. 19.3 RIS

- **Infracción tributaria Grave:**

Documentación del Grupo

**Dato:** cada uno de los acuerdos de reparto de costes, contratos de prestación de servicios, acuerdos previos de valoración y procedimientos amistosos y cada una de las personas, entidades o importes (letras g, h, b y e del 19.1).

**Conjuntos de datos:** informaciones de descripción del grupo, de las operaciones vinculadas, funciones ejercidas y riesgos asumidos, métodos de valoración empleados, memoria del grupo a que se refieren cada una de las letras a) c) d) f) e i) del 19.1

Diapos. 27



## RÉGIMEN SANCIONADOR Art. 20.4 RIS

- **Documentación del obligado tributario**

**Dato:** identificación e información relativa a cada una de las personas o entidades vinculadas con las que se actúe y descripción detallada de las operaciones efectuadas con ellas (*letra a del 20.1*)

**Conjunto de datos:** análisis de comparabilidad, método de valoración elegido, criterios de reparto de gastos y acuerdos de reparto de costes y cualquier otra información relevante (*letras b), c) d) y e) del 20.1*). También son CD las magnitudes, porcentajes, ratios, tipos de interés aplicables a los descuentos de flujos, expectativas y demás valores empleados en la determinación del valor cuando la operación consista en la transmisión de negocios o valores o participaciones, la justificación del cumplimiento de los requisitos de los servicios profesionales y, el intervalo de valores derivados del método de valoración en el resto de casos de ERDs y PF (*letras b) y d) y e) del 20.3*)



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Art. 16.2 TRLIS y 18 RIS

### RDL 6/2010 de 9 de abril

No será exigible la documentación a las personas o entidades que cumplan los dos requisitos siguientes:

- c.n.n. < 8 m.euros (criterios de las ERD)
- Total de operaciones con vinculados no supere los 100.000 € (importe conjunto).

Diapos. 29



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Art. 16.2 TRLIS y 18 RIS

**“La documentación deberá estar a disposición de la Administración tributaria a partir de la finalización del plazo voluntario de declaración o liquidación. ...”**

Estará formada por:

- a) La documentación **relativa al grupo** de entidades (no PF) al que pertenezca el obligado tributario. (solo cuando no sean ERD)
- b) La documentación del **obligado tributario. ...**  
No será exigible la documentación prevista en esta Sección en relación con ..las operaciones vinculadas ... realizadas entre entidades que se integren en un mismo grupo de consolidación fiscal ... realizadas con sus miembros por las AIE y UTE's”



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN 19.2 y 20.2 RIS

### Documentación

- Las obligaciones documentales anteriores se referirán al **período impositivo o de liquidación** en el que se haya/n realizado la/s operación/es
- Cuando la **documentación elaborada para un periodo continúe siendo válida en otros posteriores**, no será necesaria la elaboración de una nueva documentación, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias

Diapos. 31



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL GRUPO 19 RIS

### Documentación del Grupo o masterfile (no ERD):

Comprende, en cuanto afecten a las operaciones realizadas por el obligado tributario

- a) Descripción general de la estructura del grupo (jurídica, organizativa y operativa). CD
- b) Identificación de las entidades del grupo que realizan operaciones vinculadas. D
- c) Descripción de las operaciones vinculadas (naturaleza, importe, flujos ...). CD
- d) Descripción de las funciones ejercidas y de los riesgos asumidos por las entidades que realizan las operaciones vinculadas. CD



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL GRUPO 19 RIS

### Documentación del Grupo o Masterfile (no ERD):

- e) Relación de titularidad de patentes, marcas, nombres comerciales y demás activos intangibles que afecten a las operaciones vinculadas. Y el importe de la contraprestación por su utilización. D
- f) Descripción de su política en materia de precios de transferencia ...que incluya el método o métodos de fijación de los precios adoptado por el grupo (en cuanto afecten, directa o indirectamente, a las operaciones realizadas por el obligado tributario) CD
- g) Relación de los acuerdos de reparto de costes y contratos de prestación de servicios. D
- h) Relación de los acuerdos previos de valoración o procedimientos amistosos. D
- i) Memoria del grupo o informe anual equivalente. CD

Diapos. 33



## DOCUMENTACIÓN DEL OBLIGADO TRIBUTARIO 20.1 RIS

- a. **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa, domicilio fiscal y NIF del obligado tributario y de las personas o entidades con las que se realice la operación, así como descripción detallada de su naturaleza, características e importe. Identificación administradores y de quien actúe en nombre de personas o entidades radicadas en Paraísos Fiscales D**
- b. Análisis de comparabilidad ... CD
- c. Una explicación relativa a la selección del método de valoración elegido ... razones CD
- d. Criterios de reparto de gastos en concepto de servicios prestados conjuntamente ..., y acuerdos de reparto de costes CD
- e. **Cualquier otra información relevante ... para determinar la valoración de sus operaciones vinculadas ... CD**



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL OBLIGADO 20.3 RIS

### Documentación específica del obligado tributario:

- Las obligaciones documentales anteriores serán exigibles en su totalidad, salvo cuando una de las partes que intervenga en la operación sea una ERD ... o una persona física y no se trate de operaciones realizadas con paraísos fiscales.
- A las operaciones/operadores siguientes les serán de aplicación solo determinadas obligaciones específicas:
  - PF en módulos con vinculación >25% a),b),c),e)
  - Transmisión de Inmuebles o intangibles a),c),e)
  - Transmisión de negocios o acciones/participaciones a),c),e), +
  - Socios Profesionales que cumplan ciertos parámetros a), +
  - Resto de casos de ERD y PF a),e), +

Diapos. 35



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL OBLIGADO 20 RIS

### Obligación de documentación del obligado tributario

- Los contribuyentes del IRPF a los que resulte de aplicación el régimen de estimación objetiva ... (operaciones con sociedades en las que ellos o sus familiares tengan %> o = al 25%)
  - a) identificación (D)
  - b) análisis de comparabilidad (CD)**
  - c) explicación método de valoración elegido (CD)**
  - e) cualquier otra información relevante para determinar valoración (CD)



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL OBLIGADO 20 RIS

### Obligación de documentación del obligado tributario

- Cuando la operación consista en la **transmisión de negocios o valores o participaciones**

a) Identificación (D)

e) cualquier otra información relevante para determinar valoración (CD)

**Así como las magnitudes, porcentajes, ratios, tipos de interés aplicables a los descuentos de flujos, expectativas y demás valores empleados en la determinación del valor (CD)**

Diapos. 37



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL OBLIGADO 20 RIS

### Obligación de documentación del obligado tributario

- En los supuestos de **transmisión de inmuebles o de intangibles.**

a) identificación (D)

**c) explicación método de valoración elegido (CD)**

e) cualquier otra información relevante para determinar valoración (CD)



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL OBLIGADO 20 RIS

### Obligación de documentación del obligado tributario

- cuando se trate de **prestaciones de servicios profesionales**

#### a) Identificación (D)

**justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 16.6 del RIS** “El obligado tributario podrá considerar que el valor convenido coincide con el normal de mercado cuando se trate de una prestación de servicios por un socio profesional, persona física, a una entidad vinculada y se cumplan determinados requisitos: ...” (CD)

Diapos. 39



## Retribución de socios profesionales. Art. 16.6 RIS

- **REQUISITOS del 16.6:**

#### a) Que la entidad vinculada:

- Sea una **ERD**.

- Más del **75 %** de sus ingresos del ejercicio procedan del desarrollo de actividades profesionales. (actividades económicas consideradas como tales sg IAE)

- Cuenten con medios materiales y humanos adecuados.

- Resultado del ejercicio previo a la deducción de las retribuciones de la totalidad de los socios-profesionales sea positivo.



## Retribución de socios profesionales Art. 16.6 RIS

- **REQUISITOS (cont.):**
    - b) Cuantía conjunta de las retribuciones de los socios-profesionales no sean inferiores al 85 % del resultado previo.
    - c) Cuantía Individual de retribución de cada uno de los socios-profesionales cumpla con:
      - 1º Esté en función de la contribución efectuada por estos a la buena marcha de la Sociedad. Y consten por escrito los criterios cualitativos y cuantitativos aplicables.
      - 2º No inferior a 2 x Salario medio de sus asalariados que cumplan funciones *análogas*
- En su defecto, 2 x Salario medio anual contribuyentes IRPF (22.100 € sg. art. 11.4 del RIRPF)

Diapos. 41



## OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DEL OBLIGADO 20 RIS

### Obligación de documentación del obligado tributario

- **Resto de los casos** (distintos de los anteriores y de ss profesionales)
  - a) Identificación (D)
  - e) cualquier otra información relevante para determinar valoración (CD)

**Adicionalmente, la identificación del método de valoración utilizado y del intervalo de valores (CD)**



## **OPERACIONES VINCULADAS + FRECUENTES:**

- Arrendamiento de Inmuebles
- Compraventa Inmuebles/Muebles
- Trabajo/Servicios prestados por Socios y/o Administradores
- Gestión Administrativa / Financiera / Contable /Laboral compartida
- Préstamos Socio ⇔ Sociedad

Diapos. 43



## ARRENDAMIENTOS

### **Arrendamiento de Inmuebles:** Fijación del VNM:

- Método de valoración más adecuado:

Precio libre comparable (PLC)

¿Momento temporal de determinación del PLC a documentar?:

1. Precio en año de inicio contrato de arrendamiento actualizado anualmente según IPC u otro índice pactado. (dificultad de localizar comparables del periodo origen y en ocasiones de acreditación del mismo)
2. Precio en cada ejercicio. (implicaría valoración del 2009)



## ARRENDAMIENTOS

### **Arrendamiento de Inmuebles:** Variables a tener en cuenta (PLC):

- Duración del contrato y posibilidad de prórrogas
- Derechos y obligaciones del arrendatario (Gastos Cdad, Seguro, IBI, suministros...)
- Destino del inmueble
- Servicios (ascensor, aire acondicionado, calefacción,..)
- Fecha de la cesión
- Referencia de actualización (IPC general,...)
- Superficie (m2), fachada (m2)
- Ubicación (zona cial, residencial, calle ppal. o secundaria)
- Antigüedad, conservación
- Anexos (garaje, trastero, terraza, patio, ...)
- Forma y plazos de pago
- Fianza y otras garantías

Diapos. 45



## ARRENDAMIENTOS

### **Arrendamiento de Inmuebles:**

- Comparables externos: referencias de Inmobiliarias, anuncios en prensa, bases de datos en internet, estadísticas INE, información acerca de locales próximos
- Comparables internos: otros inmuebles arrendados por el obligado, ofertas de otros inmuebles del periodo de inicio del arrendamiento.



## COMPRAVENTA INMUEBLES

### **Compraventa de inmuebles.**

- Método de valoración más adecuado:  
Método del precio libre comparable
  
- Variables a tener en cuenta (PLC):
  - Destino del inmueble
  - Servicios (ascensor, aire acondicionado, calefacción,..)
  - Fecha operación
  - Ubicación (zona cial, residencial, calle ppal. o secundaria)
  - Superficie (m2), fachada (m2)
  - Antigüedad, conservación
  - Anexos (garaje, trastero, terraza, patio, ...)
  - Forma y plazos de pago (garantías)

Diapos. 47



## COMPRAVENTA INMUEBLES

### **Compraventa de inmuebles.**

- Comparables externos: referencias de Inmobiliarias, anuncios en prensa, bases de datos en internet, estadísticas INE, información acerca de locales próximos, tasación del préstamo, valor asegurado del inmueble, valoración CCAA
  
- Comparables internos: otros inmuebles enajenados o adquiridos por el obligado.



## INTERESES

### **Intereses de préstamos/créditos.**

- Método de valoración más adecuado:

Método del precio libre comparable.

- Variables a tener en cuenta (PLC):

- Plazo
- Importe del principal, tipo de interés
- Periodicidad liquidación intereses y exigibilidad
- Tipo de amortización del préstamo y posibilidad de pago anticipado
- Solvencia del prestatario
- Existencia de Garantías reales, pignoración, avales sobre cuantías prestadas

Diapos. 49



## INTERESES

### **Intereses de préstamos/créditos.**

¿Momento temporal de determinación del PLC a documentar?:

- Interés o diferencial sobre referencia (euribor,...) en año de inicio contrato. (dificultad de acreditación fecha origen del mismo)
- Interés o diferencial sobre referencia (euribor,...) en cada ejercicio. (valoración anual 2009,...)

Interés=

+ Tasa libre de riesgo a aplicar (euribor a CP y MP, bono a 10 años a LP)

+ Prima de riesgo del prestatario (atendiendo a la cuantía de la pérdida y a las posibilidades de que la misma se produzca)



## INTERESES

### Comparables externos:

Fuentes INE, Banco de España, CECA,... (medias que no diferencian el grado de solvencia)

Mercado de referencia ¿de activo o de pasivo?:

- Operación de activo: interés de imposiciones a plazo fijo o en cuenta corriente.
- Operación de pasivo: interés de préstamos al consumo o del mercado hipotecario en el momento de la constitución del préstamo/crédito.

Diapos. 51



## RETRIBUCIONES SALARIALES

### **Retribución del trabajo (común).**

- Método de valoración más adecuado:

Método del precio libre comparable

- Variables a tener en cuenta (PLC):
  - Duración del contrato
  - Jornada
  - Descripción del puesto de trabajo (tareas, competencias, responsabilidades,...)
  - Formación y cualificación académica
  - Experiencia profesional (Antigüedad en el puesto de trabajo)
  - Dimensión de la compañía (facturación, plantilla)
  - Sector de actividad de la compañía
  - Ubicación geográfica



## RETRIBUCIONES SALARIALES

### **Retribución del trabajo (común).**

- Comparables externos:
  - informes Infojobs trends, Hay Group, ICOSA,...
  - base de datos de ICOSA (cuantomepagan.com), posibilidad de expedición de certificados que acreditan el número de la muestra y describen la distribución retributiva de las mismas señalando la media, mediana, cuartiles, deciles
  - ofertas en prensa y medios de internet.

Diapos. 53



## SERVICIOS INTRAGRUPPO

### **Servicios entre entidades vinculadas:** Fijación del VNM

- Variables a tener en cuenta:
  - Gasto total incurrido
  - Espacio ocupado para el servicio intragrupo
  - Tiempo empleado en las tareas
  - Número de personas destinadas dichos servicios
  - Equipamientos utilizados (informáticos, mobiliario,...)
  - Tipo de servicio (contabilidad, facturación, gestión financiera, gestión de cobro, gestión de personal, marketing, informática)



## SERVICIOS INTRAGRUPPO

- Método de valoración más adecuado:

Método del coste incrementado.

- Margen sobre costes ¿entre el 3 y el 15%? ¿mercado independiente los ss intragrupo?

Criterios de distribución entre las entidades destinatarias de los s.s.:

- Variables a tener en cuenta:
  - Volumen de Activos gestionados de cada entidad.
  - Pasivos gestionados.
  - Cifra de negocios (ventas) de cada entidad
  - Parámetros objetivos (nº apuntes contables, nº facturas, nº cuentas bancarias y movimientos,...)

Diapos. 55



## OPERACIONES COMERCIALES

### OPERACIONES COMERCIALES

- Comparable interno:

Transacciones del mismo producto con terceros independientes.

- dificultad ajuste del precio por volumen de ventas, por condiciones de pago, por riesgos

- Comparable externo: Transacciones de producto similar realizada por terceros con otros independientes (alta dificultad de obtención de datos comparables).



## Operaciones Vinculadas

# GRACIAS,

Orlando Luján Mascareño

**Luján Asesores Tributarios**

Paseo Tomás Morales 65

Las Palmas de G.C

928 29 31 20

[www.lujanasesores.com](http://www.lujanasesores.com)

Diapos. 57

Luján Asesores 

## Operaciones Vinculadas y cuentas anuales

**Marzo 2010**

**Orlando Luján Mascareño**



## Normativa mercantil: Operaciones vinculadas

- Ley 16/2007, 4 de julio, de reforma Mercantil en materia contable (BOE 5/07/2007) modifica **C.C.,TRLSA y LSRL**
- Real Decreto 1514/2007, 16 de noviembre, que aprueba el **Plan General de Contabilidad** (BOE 20/11/2007)
- Real Decreto 1515/2007, 16 de noviembre, que aprueba el **Plan General de Contabilidad de PYMES** y criterios para Microempresas (BOE 21/11/2007)

Diapos. 59



## Memoria, cuentas anuales modelo normal

### 23. Operaciones con partes vinculadas

1. **La información** sobre operaciones con partes vinculadas se suministrará **separadamente para cada** una de las siguientes **categorías**:
  - a) Entidad dominante.
  - b) Otras empresas del grupo.
  - c) Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes.
  - d) Empresas asociadas.
  - e) Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa.
  - f) Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante.
  - g) Otras partes vinculadas.



## Memoria, cuentas anuales modelo normal

### 23. Operaciones con partes vinculadas

2. Se facilitará **información suficiente para comprender las operaciones con partes vinculadas** y los efectos de las mismas sobre sus estados financieros, incluyendo, entre otros, los siguientes aspectos:
  - a) **Identificación de las personas o empresas con las que se han realizado las operaciones vinculadas**, expresando la **naturaleza** de la relación con cada parte implicada.
  - b) **Detalle de la operación y su cuantificación**, expresando la **política de precios** seguida, poniéndola **en relación** con las que la empresa utiliza respecto **a operaciones análogas** realizadas con partes **no vinculadas**. Si no existen, se detallarán los criterios o métodos seguidos para determinar la cuantificación de la operación.

Diapos. 61



## Memoria, cuentas anuales modelo normal

### 23. Operaciones con partes vinculadas

2. ...
  - c) Beneficio o pérdida que la operación haya originado en la empresa y descripción de las **funciones y riesgos asumidos por cada parte vinculada** respecto de la operación.
  - d) Importe de los **saldos pendientes, tanto activos como pasivos, sus plazos y condiciones**, naturaleza de la contraprestación establecida para su liquidación, agrupando los activos y pasivos por tipo de instrumento financiero y garantías otorgadas o recibidas.
  - e) **Correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro** relacionadas con los saldos pendientes anteriores.
  - f) Gastos reconocidos en el ejercicio como consecuencia de deudas incobrables o de dudoso cobro de partes vinculadas.



## Memoria, cuentas anuales modelo normal

### 23. Operaciones con partes vinculadas

#### 3. En todo caso, deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones con partes vinculadas: (no en memoria abreviada)

- a) Ventas y compras de activos corrientes y no corrientes.
- b) Prestación y recepción de servicios.
- c) Contratos de arrendamiento financiero.
- d) Transferencias de investigación y desarrollo.
- e) Acuerdos sobre licencias.
- f) Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie.

En las operaciones de adquisición y enajenación de instrumentos de patrimonio, se especificará el número, valor nominal, precio medio y resultado de las mismas, especificando el destino final previsto en el caso de adquisición.

Diapos. 63



## Memoria, cuentas anuales modelo normal

### 23. Operaciones con partes vinculadas

#### 3. ....

- g) Intereses abonados y cargados; así como aquellos devengados pero no pagados o cobrados.
- h) Dividendos y otros beneficios distribuidos.
- i) Garantías y avales.
- j) Remuneraciones e indemnizaciones.
- k) Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida.
- l) Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios.
- m) Compromisos en firme por opciones de compra o de venta
- n) Acuerdo de reparto de costes en relación con la producción de bienes y ss que serán utilizados por varias partes vinculadas.
- o) Acuerdos de gestión de tesorería, y
- p) Acuerdos de condonación de deudas y prescripción de las mismas.



## Memoria, cuentas anuales modelo normal

### 23. Operaciones con partes vinculadas

6. No obstante, en todo caso deberá informarse sobre el importe de los sueldos, dietas y remuneraciones devengados ...por el personal de alta dirección y los miembros del órgano de administración,..., así como ... obligaciones contraídas en materia de pensiones o de pago de primas de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales. ...información sobre indemnizaciones por cese y pagos basados en instrumentos de patrimonio.

También deberá informarse sobre el importe de los anticipos y créditos concedidos,..., con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Diapos. 65



## Memoria, cuentas anuales modelo normal

### 23. Operaciones con partes vinculadas

7. Las empresas que se organicen bajo la forma jurídica de sociedad anónima, deberán especificar la participación de los administradores en el capital de otra sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, así como los cargos o las funciones que en ella ejerzan, así como la realización por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la empresa.

8. En el caso de pertenecer a un grupo de empresas, se describirá la estructura financiera del grupo. **(no en memoria abreviada)**



## Memoria, cuentas anuales modelo abreviado

### 12. Operaciones con partes vinculadas

1. **La información** sobre operaciones con partes vinculadas se suministrará **separadamente para cada** una de las siguientes **categorías: (ídem memoria normal)**
  - a) Entidad dominante.
  - b) Otras empresas del grupo.
  - c) Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes.
  - d) Empresas asociadas.
  - e) Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa.
  - f) Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante.
  - g) Otras partes vinculadas.

Diapos. 67



## Memoria, cuentas anuales modelo abreviado

### 12. Operaciones con partes vinculadas

2. Se facilitará **información suficiente para comprender las operaciones con partes vinculadas** y los efectos de las mismas sobre sus estados financieros, incluyendo, entre otros, los siguientes aspectos: **(ídem memoria normal)**
  - a) **Identificación de las personas o empresas con las que se han realizado las operaciones vinculadas**, expresando la **naturaleza** de la relación con cada parte implicada.
  - b) **Detalle de la operación y su cuantificación**, expresando la **política de precios** seguida, poniéndola **en relación** con las que la empresa utiliza respecto **a operaciones análogas** realizadas con partes **no vinculadas**. Si no existen, se detallarán los criterios o métodos seguidos para determinar la cuantificación de la operación.

Diapos. 68



## Memoria, cuentas anuales modelo abreviado

### 12. Operaciones con partes vinculadas

2. ...

- c) Beneficio o pérdida que la operación haya originado en la empresa y descripción de las **funciones y riesgos asumidos por cada parte vinculada** respecto de la operación.
- d) Importe de los **saldos pendientes, tanto activos como pasivos, sus plazos y condiciones**, naturaleza de la contraprestación establecida para su liquidación, agrupando los activos y pasivos en los epígrafes q aparecen en el balance y garantías otorgadas o recibidas.
- e) **Correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro** relacionadas con los saldos pendientes anteriores.
- f) Gastos reconocidos en el ejercicio como consecuencia de deudas incobrables o de dudoso cobro de partes vinculadas.

Diapos. 69



## Memoria, cuentas anuales modelo abreviado

### 12. Operaciones con partes vinculadas

5. No obstante, en todo caso deberá informarse sobre el importe de los sueldos, dietas y remuneraciones devengados ... por el personal de alta dirección y los miembros del órgano de administración,..., así como ... obligaciones contraídas en materia de pensiones o de pago de primas de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales. ... información sobre indemnizaciones por cese y pagos basados en instrumentos de patrimonio.

También deberá informarse sobre el importe de los anticipos y créditos concedidos,..., con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. **(ídem memoria normal)**

Diapos. 70



## Memoria, cuentas anuales modelo abreviado

### 12. Operaciones con partes vinculadas

6. Las empresas que se organicen bajo la forma jurídica de sociedad anónima, deberán especificar la participación de los administradores en el capital de otra sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, así como los cargos o las funciones que en ella ejerzan, así como la realización por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la empresa. (ídem memoria normal)

Diapos. 71



## Operaciones Vinculadas

# GRACIAS,

Orlando Luján Mascareño  
**Luján Asesores Tributarios**  
Paseo Tomás Morales 65  
Las Palmas de G.C  
928 29 31 20  
[www.lujanasesores.com](http://www.lujanasesores.com)

# Ejemplos Operaciones Vinculadas

## ARRENDAMIENTO LOCAL

### a) IDENTIFICACIÓN :

**Relación de Vinculación** con la persona o entidad con la que se realiza la operación vinculada      Otras Empresas del Grupo

#### Datos del Obligado Tributario

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**      Arrendadora de Agostos inhábiles, S.L.  
\* **Domicilio fiscal**      Avenida de los asesores tributarios nº 200  
\* **NIF del obligado tributario**      B-990000001

#### Datos Parte Vinculada 1

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**      Promotora de Haciendas, S.L.  
\* **Domicilio fiscal**      Avenida de los asesores tributarios nº 202  
\* **NIF**      B-990000002

#### Datos Parte Vinculada 2

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**      no aplicable  
\* **Domicilio fiscal**      no aplicable  
\* **NIF**      no aplicable

#### Operación (descripción detallada)

\* **Naturaleza de la operación**      Arrendamiento local de oficina a Promotora de Haciendas, S.L.  
\* **Características de la operación**      (anexo 1 copia contrato)  
Fecha de inicio y fin (o periodo) del contrato      Inicio: Enero 1996. Indefinido  
Metros cuadrados      180,75 m2  
Metros de fachada      -  
Parte exterior (especificar si hace esquina)      80 % zonas exteriores. Hace esquina  
Piso      1º  
Municipio      Las Palmas de Gran Canaria  
Zona: comercial, residencial, industrial      residencial-comercial  
Calle: principal, secundaria      principal  
Antigüedad      1.965  
Ascensor      Sí  
Mobiliario      No  
Climatizador / Aire acondicionado / Calefacción      No  
Nº de despachos      6  
Nº de baños      1  
Anexos: garaje, trastero, terraza, patio, jardín,..      No  
IBI por cuenta del: arrendador, arrendatario      arrendatario  
Comunidad por cuenta del: arrendador, arrendatario      arrendatario  
Suministros (agua, luz, teléfono)      arrendatario  
Grado de conservación del inmueble      bueno  
Otros        
  
\* **Importe de la operación**      1.359,53 € mensuales pagaderos los primeros 5 días de cada mes  
Precio metro cuadrado mensual      7,52 €  
Actualización del importe (IPC general o de arrendamientos,...)      IPC General

\* **Identificación administradores y/o de quien actúe en nombre de personas o entidades radicadas en Paraísos Fiscales**      No aplicable

### e) Cualquier OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE para determinar la valoración

\* **Valor o intervalo de valores**      Entre 7,50 y 8,82 €/m2

\* Se han obtenido 5 referencias en la zona de anuncios en prensa e internet (anexos 2 a 6)

**COMPARABLES ARRENDAMIENTO LOCAL LOCAL 1 LOCAL 2 LOCAL 3 LOCAL 4 LOCAL 5**

	LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	LOCAL 4	LOCAL 5
* Fuente de información	<a href="http://www.tucasa.com">www.tucasa.com</a>	<a href="http://www.masprofesional.com">www.masprofesional.com</a>	<a href="http://www.segundamano.es">www.segundamano.es</a>	<a href="http://www.masprofesional.com">www.masprofesional.com</a>	<a href="http://www.remax.es">www.remax.es</a>
* Características de la operación					
Fecha anuncio	08/10/2009	24/10/2008	29/10/2008	29/09/2008	11/02/2009
Metros cuadrados	170 m2	136 m2	65 m2	60 m2	100 m2
Metros de fachada	13.50 m.	-	-	-	-
Parte exterior (especificar si hace esquina)	-	-	-	-	-
Piso	1º	Bajo	-	-	-
Municipio	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria
Zona: comercial, residencial, industrial	residencial-comercial	residencial-comercial	residencial-comercial	residencial-comercial	residencial-comercial
Calle: principal, secundaria	secundaria	principal	principal	principal	principal
Antigüedad	2.004	-	-	-	-
Ascensor	Sí	No aplicable	No	No	No
Mobiliario	-	-	-	-	-
Climatizador / Aire acondicionado / Calefacción	No	No	No	No	No
Nº de despachos	6	2	3	3	-
Nº de baños	1	2	1	1	1
Anexos: garaje, trastero, terraza, patio, jardín, piscina	No	No	No	No	No
IBI por cuenta del: arrendador, arrendatario	-	-	-	-	-
Comunidad por cuenta del: arrendador, arrendatario	-	arrendador	arrendador	arrendador	arrendador
Suministros (agua, luz, teléfono)	-	-	-	-	-
Grado de conservación del inmueble	bueno	bueno	bueno	bueno	bueno
Otros		recepción, habitación fotocopiadora, habitación archivo, altillo	archivo y office	recibidor, archivo y office	patio, balcón
* Importe de la operación	1.500 € mensuales	1.100 € mensuales	600 € mensuales	600 € mensuales	750 € mensuales
Precio metro cuadrado mensual	8.82 €	8.09 €	9,23 €	10,00 €	7,50 €
Actualización del importe	-	-	-	-	-

**Intervalo de valores** entre 7,50 y 8,82 €/m2. Despreciamos los comparables 3 y 4 por tener dimensiones significativamente inferiores a las de la oficina valorada.

## ARRENDAMIENTO VIVIENDA

### **a) IDENTIFICACIÓN :**

**Relación de Vinculación** con la persona o entidad con la que se realiza la operación vinculada: Otras Empresas del Grupo

#### **Datos del Obligado Tributario**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**: Arrendadora de Agostos inhabiles, S.L.  
 \* **Domicilio fiscal**: Avenida de los asesores tributarios nº 200  
 \* **NIF del obligado tributario**: B-990000001

#### **Datos Parte Vinculada 1**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**: Promotora de Haciendas, S.L.  
 \* **Domicilio fiscal**: Avenida de los asesores tributarios nº 202  
 \* **NIF**: B-990000002

#### **Datos Parte Vinculada 2**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**: no aplicable  
 \* **Domicilio fiscal**: no aplicable  
 \* **NIF**: no aplicable

#### **Operación (descripción detallada)**

\* **Tipo de operación**: Arrendamiento de vivienda a Promotora de Haciendas, S.L.  
 \* **Naturaleza de la operación**: (anexo 1 copia contrato)  
 \* **Características de la operación**: Inicio 1/4/2009, periodo 1 año  
 Fecha de inicio y fin (o periodo) del contrato: 40 m2  
 Metros cuadrados: 1  
 N° de dormitorios: 1  
 N° de baños: 2 habitaciones al exterior. No hace esquina  
 N° de habitaciones exteriores (especificar si hace esquina): 5º  
 Piso: Las Palmas de Gran Canaria  
 Municipio: residencial  
 Zona: comercial, residencial, industrial: secundaria  
 Calle: principal, secundaria: 3 años  
 Antigüedad: Sí  
 Ascensor: Sí  
 Cocina amueblada: No  
 Mobiliario: No  
 Climatizador / Aire acondicionado / Calefacción: No  
 Anexos: garaje, trastero, terraza, patio, jardín, piscina: No  
 Zonas comunes: piscina, cancha deportiva, jardín, parque infantil,...: No  
 IBI por cuenta del: arrendador, arrendatario: arrendador  
 Comunidad por cuenta del: arrendador, arrendatario: arrendatario  
 Suministros (agua, luz, teléfono): bueno  
 Grado de conservación del inmueble: Otros

\* **Importe de la operación**: 460 € mensuales pagaderos los primeros 5 días de cada mes  
 Precio metro cuadrado mensual: 11,50 €  
 Actualización del importe: Actualización anual por IPC general

\* **Identificación administradores y/o de quien actúe en nombre de personas o entidades radicadas en Paraísos Fiscales**: No aplicable

### **e) Cualquier OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE para determinar la valoración**

\* **Valor o intervalo de valores**: Entre 10,75 y 13,33 €/m2

\* Se han obtenido 5 referencias en la zona de anuncios en prensa e internet (anexos 2 a 6)

**COMPARABLES ARRENDAMIENTO VIVIENDA**

	VIVIENDA 1	VIVIENDA 2	VIVIENDA 3	VIVIENDA 4	VIVIENDA 5
* Fuente de información	<a href="http://www.segundamano.es">www.segundamano.es</a>	<a href="http://www.buscaimmobiliarias.com">www.buscaimmobiliarias.com</a>	<a href="http://www.fotocasa.es">www.fotocasa.es</a>	<a href="http://www.segundamano.es">www.segundamano.es</a>	<a href="http://www.hogar.net">www.hogar.net</a>
* Características de la operación	22/10/2009	23/10/2008	22/10/2009	22/10/2009	23/10/2009
Fecha anuncio	45 m2	40 m2	35 m2	42 m2	40 m2
Metros cuadrados	1	1	1	1	1
Nº de dormitorios	1	1	1	1	1
Nº de baños	1	1	-	-	-
Nº de habitaciones exteriores (especificar si hace esquina)	3ª	Apartamento en Planta alta	7º	3º	5º
Piso	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria
Municipio	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial
Zona: comercial, residencial, industrial	secundaria	secundaria	secundaria	secundaria	secundaria
Calle: principal, secundaria	-	-	-	-	-
Antigüedad	-	No	Sí	-	Sí
Ascensor	Sí	Sí	-	-	Sí
Cocina amueblada	Sí	Sí	Sí	-	Sí
Mobiliario	-	No	-	-	No
Climatizador / Aire acondicionado / Calefacción	-	No	-	-	No
Anexos: garaje, trastero, terraza, patio, jardín, piscina	-	No	-	-	No
Zonas comunes: piscina, cancha deportiva, jardín, parque infantil,...	-	-	-	-	-
IBI por cuenta del: arrendador, arrendatario	-	-	-	-	-
Comunidad por cuenta del: arrendador, arrendatario	-	-	Arrendador	Arrendador	Arrendador
Suministros (agua, luz, teléfono)	-	-	-	Agua a cargo del arrendador	-
Grado de conservación del inmueble	bueno	-	Muy bueno	-	Muy bueno
Otros	Con vistas a la playa y a la ciudad	Con balcón	-	-	A estrenar
* Importe de la operación	600 € mensuales	430 € mensuales	400 € mensuales	550 € mensuales	440 € mensuales
Precio metro cuadrado mensual	13,33 €	10,75 €	11,43 €	13,10 €	11,00 €
Actualización del importe	-	-	-	-	-

**COMPRAVENTA INMUEBLE**

**a) IDENTIFICACIÓN :**

**Relación de Vinculación** con la persona o entidad con la que se realiza la operación vinculada Otras Empresas del Grupo

**Datos del Obligado Tributario**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa** Arrendadora de Agostos inhabiles, S.L.  
 \* **Domicilio fiscal** Avenida de los asesores tributarios nº 200  
 \* **NIF del obligado tributario** B-99000001

**Datos Parte Vinculada 1**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa** Promotora de Haciendas, S.L.  
 \* **Domicilio fiscal** Avenida de los asesores tributarios nº 202  
 \* **NIF** B-99000002

**Datos Parte Vinculada 2**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa** Asesores de lo imposible, S.L.  
 \* **Domicilio fiscal** Avenida de los asesores tributarios nº 200, 3º  
 \* **NIF** B-99000003

**Operación (descripción detallada)**

\* **Naturaleza de la operación** venta una vivienda TIPO F a "Agosto inhabil por favor, S.L." y otra a TIPO F "Más actas con acuerdo, S.L."

\* **Características de la operación** 30 % al contado resto subrogación hipoteca preexistente sobre la finca

Fecha de la compraventa 15/10/2009  
 Metros cuadrados 100 m2  
 Nº de dormitorios 3  
 Nº de baños 2  
 Nº de habitaciones exteriores (especificar si hace esquina) 3  
 Piso 2º  
 Municipio Santa Brígida  
 Zona: comercial, residencial, industrial Residencial  
 Calle: principal, secundaria Secundaria  
 Antigüedad 5 años  
 Ascensor Sí  
 Cocina amueblada Sí  
 Mobiliario Armarios empotrados  
 Climatizador / Aire acondicionado / Calefacción No  
 Anexos: garaje, trastero, terraza, patio, jardín, piscina 1 Plaza Garaje y Trastero  
 Zonas comunes: piscina, cancha deportiva, jardín, parque infantil,... No  
 Grado de conservación del inmueble Muy bueno  
 Otros Solana. Muy luminoso

\* **Importe de la operación** 220.000,00 €  
 Precio metro cuadrado 2.200,00 €

\* **Identificación administradores y/o de quien actúe en nombre de personas o entidades radicadas en Paraísos Fiscales** No aplicable

**c) Explicación selección del método de valoración elegido**

\* **Método seleccionado** Método del Precio Libre Comparable

\* **Razones para la elección del método seleccionado** Elevado grado de comparabilidad entre los inmuebles vendidos y los comparables encontrados por su proximidad física y temporal y por las similitudes en la antigüedad y dimensión de los activos.

\* **Forma de aplicación del método** No se han efectuado ajustes sobre los valores promedio obtenidos de los comparables dado que no existen circunstancias significativas que los precisen.

\* **Valor o intervalo de valores** Entre 198.000 y 240.000 euros

**e) Cualquier OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE para determinar la valoración**

\* Para la subrogación hipotecaria se ha efectuado una Tasación de los inmuebles objeto de compraventa, por importe de 220.000 € (anexo 1)  
 \* De las cuatro promociones más próximas se ha obtenido documentación de los precios para viviendas de dimensión similar (anexos 2-5)

**COMPARABLES COMPRAVENTA INMUEBLE**

	INMUEBLE 1	INMUEBLE 2	INMUEBLE 3	INMUEBLE 4
<b>* Fuente de información</b>	<a href="http://www.segundamano.es">www.segundamano.es</a>	<a href="http://www.remax.es">www.remax.es</a>	<a href="http://www.segundamano.es">www.segundamano.es</a>	<a href="http://www.yaencontre.com/">www.yaencontre.com/</a>
<b>* Características de la operación</b>				
Fecha anuncio	26/10/2009	26/10/2009	26/10/2009	26/10/2009
Metros cuadrados	101 m2	100	100 m2	110 m2
Nº de dormitorios	3	3	3	2
Nº de baños	2	2	2	2
Nº de habitaciones exteriores (especificar si hace esquina)	-	-	-	-
Piso	1º	1º	Último	-
Municipio	Santa Brígida	Santa Brígida	Santa Brígida	Santa Brígida
Zona: comercial, residencial, industrial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Calle: principal, secundaria	Secundaria	Secundaria	Secundaria	Secundaria
Antigüedad	-	Nuevo	A estrenar	-
Ascensor	-	Sí	Sí	-
Cocina amueblada	Sí	Sí	-	Sí
Mobiliario	Armarios	Sí	Armarios empotrados	Armarios empotrados
Climatizador / Aire acondicionado / Calefacción	-	Calefacción	-	-
Anexos: garaje, trastero, terraza, patio, jardín, piscina	Garaje y patio	Garaje y trastero	1 Plaza Garaje y trastero	Plaza Garaje y Trastero
Zonas comunes: piscina, cancha deportiva, jardín, parque infantil,..	-	-	-	-
Grado de conservación del inmueble	Muy bueno	Nuevo	A estrenar	Bueno
Otros		Luminoso y exterior	A estrenar. Muy luminoso. Solana y Balcón	Muy Luminoso y exterior. Solana
<b>* Importe de la operación</b>	198.000,00 €	207.000 €	228.000 €	240.000 €
Precio metro cuadrado	1.960,40 €	2.070,00 €	2.280,00 €	2.454,55 €

## TRANSMISION DE PARTICIPACIONES

### **a) IDENTIFICACIÓN :**

**Relación de Vinculación** con la persona o entidad con la que se realiza la operación vinculada

Otras Empresas del Grupo

#### **Datos del Obligado Tributario**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**  
\* **Domicilio fiscal**  
\* **NIF del obligado tributario**

Asesores de lo imposible, S.L.  
Avenida de los asesores tributarios nº 200, 3º  
B-990000003

#### **Datos Parte Vinculada 1**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**  
\* **Domicilio fiscal**  
\* **NIF**

Arrendadora de Agostos inhabiles, S.L.  
Avenida de los asesores tributarios nº 200  
B-990000001

#### **Datos Parte Vinculada 2**

\* **Nombre y apellidos o razón social o denominación completa**  
\* **Domicilio fiscal**  
\* **NIF**

Promotora de Haciendas, S.L.  
Avenida de los asesores tributarios nº 202  
B-990000002

#### **Operación (descripción detallada)**

\* **Naturaleza de la operación**  
\* **Características de la operación**  
\* **Importe de la operación**

Asesores de lo imposible, S.L. vende el 20 % del capital de Promotora de Haciendas, S.L. a Arrendadora de Agostos inhabiles, S.L. compraventa al contado, de 200 participaciones de nominal 75 € 20.000,00 €

\* **Identificación administradores y/o de quien actúe en nombre de personas o entidades radicadas en Paraísos Fiscales**

no aplicable

### **e) Cualquier OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE para determinar la valoración**

Se dispone de una tasación reciente de los inmuebles propiedad de Promotora de Haciendas, S.L. fundamentada en el PLC (anexo 1)

### **Las magnitudes, porcentajes, ratios, tipos de interés aplicables a los descuentos de flujos, expectativas y demás valores empleados en la determinación del valor**

Por la extrema complejidad, alto coste y lo incierto de estimar razonablemente los flujos de caja futuros por las actividades de la promotora objeto de compraventa se ha descartado la aplicación métodos basados en su descuento y se haya utilizado el valor del patrimonio neto ajustado con las plusvalías y minusvalías existentes en los activos propiedad de la sociedad (anexo 1)



A solicitud de **AEDAF** y a efectos de documentar los requisitos del R.D. 1793/2008 del 3 de Noviembre sobre Operaciones Vinculadas de los Socios, **Ernesto Poveda Perez** con D.N.I.22095871-R como representante legal de **Selección a través de Entrenamiento S.L.**, en adelante ICSA Recursos Humanos®.

**CERTIFICA:**

Que la retribución de la posición abajo indicada, de acuerdo con nuestros datos del **OBSERVATORIO SALARIAL ICSA ®**, para:

Puesto: **Director Comercial (Director Comercial)**  
 Tamaño de Empresa: **Pequeña**  
 Sector: **Distribución de equipamientos**  
 Comunidad Autónoma (CCAA): **Cataluña**  
 Nº de la Muestra: **829**

es la que se muestra en la siguiente distribución retributiva:

Retribución TOTAL ANUAL BRUTA					
1º Decil	1º Cuartil	Mediana	Media	3º Cuartil	9º Decil
47.824	56.003	66.716	<b>69.006</b>	<b>79.480</b>	93.077

**% de recurrencia de los extrasalariales más habituales:**

Compensaciones Extrasalariales									
Alojamiento	Automóvil	Tarjeta de Crédito	Teléfono móvil	Chequeo médico	Ordenador portátil	Vales de Comida	Póliza de seguro	Gastos médicos	Acciones
5,6%	52,6%	48,5%	94,6%	25,4%	72,8%	20,8%	12,6%	10,3%	10,5%

Y para que así conste, expido el presente certificado en Barcelona, a **13 de octubre de 2009**

Firma: *Ernesto Poveda Perez*

Presidente  
ICSA Recursos Humanos®

La fuente de información proviene de datos actualizados a Diciembre de 2008 que forman parte del Observatorio Salarial de Icsa Recursos Humanos.

Los datos salariales del puesto analizado se expresan como retribución total anual bruta es decir salario fijo más variable.  
En la posición analizada se expresan los datos del siguiente modo:

- La **Media**: es la media aritmética de los datos de la muestra y es el valor más utilizado como referente.
- El **1er. Decil** identifica el 10% de los valores más bajos de la muestra.
- El **1er. Cuartil** identifica el 25% de los valores más bajos de la muestra.
- La **Mediana** es el límite por encima y por debajo del cual se encuentra el 50% de los datos de la muestra.
- El **3er. Cuartil** identifica el 75% de los valores más altos de la muestra.
- El **9º Decil** identifica el 90% de los valores más altos de la muestra.

