



FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Implicaciones jurídicas y fiscales
3ª Edición

OBJETIVOS

El objetivo del Programa es familiarizar al asistente con todas las materias que tienen relevancia en el contexto de una financiación inmobiliaria (enfoque multidisciplinar), si bien sólo en la medida en que la tengan (enfoque especializado). Vamos a huir de visiones globales en cada una de las disciplinas legales (fiscal, medio ambiente, bancario, etc.), para centrarnos en los aspectos de esas disciplinas que, de forma habitual, condicionan, limitan o simplemente modelan los proyectos de financiación inmobiliaria.

En financiaciones inmobiliarias, es insoslayable el análisis de los "paquetes de garantías" exigidos al deudor. Junto al estudio de las modalidades "clásicas" de garantías y sus principales inconvenientes (costes de formalización, impuestos, efectos sobre el negocio, confidencialidad, etc.), se dedica atención especial a las nuevas fórmulas contractuales (hipoteca condicionada, forward funding, mezzanine finance, etc.).

Por la influencia que sin duda ha de tener en este campo, se hace un análisis detallado de las implicaciones de la nueva normativa concursal en las financiaciones inmobiliarias (rehabilitación de créditos, suspensión de acciones de ejecución hipotecaria, preferencia de las garantías habituales en financiaciones inmobiliarias, etc.).

METODOLOGÍA

Al comenzar las sesiones, los asistentes recibirán la documentación correspondiente a las ponencias anunciadas.

El Programa se desarrollará mediante sesiones lectivas, donde el ponente expondrá los conceptos esenciales acerca de un determinado tema. Al final de cada sesión, los asistentes tendrán la oportunidad de plantear cuestiones a los ponentes en torno a la obtención de conclusiones prácticas y efectivas en los distintos aspectos y, por tanto, de inmediata aplicación. En este sentido, el Programa incluye la preparación individual y solución colectiva de diferentes supuestos prácticos en relación con los aspectos principales de las materias estudiadas.

¿A QUIÉN VA DIRIGIDO?

El Programa está fundamentalmente dirigido a todos los profesionales de la empresa con responsabilidad en materia de financiación inmobiliaria: alta dirección, dirección financiera, analistas de riesgos, abogados internos, etc., así como a profesionales liberales con especialización en materia inmobiliaria -sea o no específicamente en materia de financiación inmobiliaria-. No va dirigido exclusivamente a abogados, ni siquiera a personas con formación jurídica, sino a cualquier profesional que tenga alguna dedicación a la materia. Aunque serán destinatarios naturales del Programa, no va destinado de manera exclusiva a profesionales de empresas del sector (bancos, promotores inmobiliarios, inversores inmobiliarios, etc.). En definitiva, la financiación inmobiliaria es una herramienta a disposición de casi todas las empresas, aunque su objeto social no sea propiamente inmobiliario.

PROFESORES

D. Ignacio Albiñana Cilveti, Abogado, Socio del Departamento de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y del Medio Ambiente de URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS. Licenciado en Derecho y en Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Pontificia Comillas, ICADE.

D. Diego Armero Montes, Abogado, Socio del Departamento de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y del Medio Ambiente de URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS. Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo CEU, Madrid.

D. Fernando Azofra Vegas, Abogado, Socio del Departamento de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y del Medio Ambiente de URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS. Director Académico del Programa. Licenciado en Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Pontificia Comillas, ICADE.

D. Juan Barba Silvela, Licenciado en Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Pontificia Comillas, ICADE. Director de Doughty HANSON & CO., Sucursal en España. Profesor del INSTITUTO DE EMPRESA.

D. Javier Fernández Cuenca, Abogado, Socio Responsable del Departamento Fiscal de PEREZ-LLORCA ABOGADOS. Profesor del INSTITUTO DE EMPRESA. Licenciado en Derecho, Universidad Pontificia Comillas, ICADE. Master de Asesoría Fiscal por la Universidad Pontificia Comillas, ICADE.

D. Emilio Gallego Leira, Licenciado en Derecho y en Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Pontificia Comillas, ICADE. MBA por la Drake University (EE. UU.). Trabajó como consultor en McKinsey & Co. y desempeñó distintos puestos de responsabilidad en la oficina de JP Morgan en Madrid, donde formó parte del Comité de Dirección. Actualmente, es Director Financiero de GRUPO LAR.

D. Javier Ibáñez Gabarnet, Abogado, Socio del Departamento Inmobiliario del despacho de abogados DLA PIPER. Profesor del INSTITUTO DE ESTUDIOS BURSÁTILES (IEB) de Madrid. Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid. Master en Asesoría Fiscal por INSTITUTO DE EMPRESA.

D. Koldo Ibarra, Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Director de FORTIS BANK España.

D. Walter de Luna Butz, Licenciado en Ciencias Empresariales y en Derecho, Universidad Pontificia de Comillas, ICADE. Director General de ING REAL ESTATE INTERNATIONAL PROPERTY FINANCE EN ESPAÑA.

D. Carlos de Miguel Perales, Abogado, Socio del Departamento de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y del Medio Ambiente de URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS. Doctor en Derecho y Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Pontificia de Comillas, ICADE. Profesor de Derecho del Medio Ambiente y de Derecho Civil de Universidad Pontificia de Comillas, ICADE. Profesor del INSTITUTO DE EMPRESA.

D. Fernando Pérez de la Sota, Abogado, Socio del Departamento de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y Medio Ambiente de URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS. Licenciado en Derecho por la Universidad de Salamanca.



Business School

COLEGIO JURÍDICO

Pº de la Castellana, 60 - 28046 Madrid

Teléfono: 91-745.03.11 / 08 16 - 902 30 21 30 - Fax : 91-745.03.31

e-mail: colegio.juridico@ie.edu

<http://www.colegio.juridico.ie.edu> // <http://www.ie.edu>

INFORMACIÓN GENERAL

FECHAS Y LUGAR DE CELEBRACIÓN

El programa se impartirá del 21 de Mayo al 5 de Junio de 2007, en la sede del Instituto de Empresa, en Madrid.

DOCUMENTACIÓN

Todos los asistentes recibirán el material didáctico que se utilice a lo largo del Programa, que servirá de apoyo a las explicaciones de los profesores y de consulta.

DIPLOMA

Los asistentes recibirán un diploma acreditativo de su participación en el programa, siempre que hayan asistido a un 80% de las sesiones del mismo.

DERECHOS DE INSCRIPCIÓN

El precio del programa completo, será de 1.900 euros, incluyendo las sesiones y la documentación.

Los Antiguos alumnos de programas Master del Instituto de Empresa tendrán un descuento del 10%. Los Antiguos Alumnos asociados a la AAA del Instituto de Empresa, tendrán un descuento del 30%.

¿CÓMO FORMALIZAR LA MATRÍCULA?

Dada la limitación de plazas, la inscripción se hará por riguroso orden de reserva, aconsejándose reservar plaza llamando a los teléfonos: 902 30 21 30 / 91-568.97.12; o bien, por fax al número 91-561.77.68; por correo electrónico, enviando sus datos a la dirección: inscripciones@ie.edu, o a través de nuestro boletín de inscripción on-line, disponible en la web del Instituto de Empresa: <http://www.execed.ie.edu>

CANCELACIONES

En caso de no poder asistir al curso, una vez formalizada la matrícula, se devolverá el 90% del importe, siempre que se comunique con al menos tres semanas de antelación a la fecha del inicio. La sustitución de la persona inscrita por otra de la misma empresa podrá efectuarse hasta el día anterior del inicio del curso.

El Instituto de Empresa se reserva el derecho de cancelar y, en su caso a aplazar programas y actividades previstas por razones de fuerza mayor o por considerar que el número de participantes en el curso no resulta idóneo para aplicar la metodología a desarrollar en el programa, teniendo derecho las personas inscritas a la devolución de cantidades entregadas hasta el momento.

ALOJAMIENTO

Con objeto de facilitar el alojamiento a las personas de fuera de Madrid, el Instituto de Empresa tiene acuerdos de colaboración con diferentes hoteles cercanos a la escuela, donde se ofrecen interesantes descuentos en las habitaciones para los asistentes al curso. Si desea información sobre estos hoteles, no dude en preguntarnos cuando realice su inscripción al curso.

DIVISIONES DE PROYECTOS Y DE PROYECTOS IN-COMPANY

INSTITUTO DE EMPRESA-COLEGIO JURÍDICO a través de su División de Proyectos In-Company ofrece la posibilidad de desarrollar acciones de formación, acordes con las necesidades específicas de su empresa o despacho. Para ampliar esta información diríjase a los teléfonos: (91) 745.08.16/03.11 o visite la página web del Colegio Jurídico del Instituto de Empresa. <http://colegio.juridico.ie.edu>

Madrid,
Mayo - Junio de 2007

P R O G R A M A D E
D E S A R R O L L O



Director del Programa:

D. Fernando Azofra

Abogado, Socio del Departamento de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y del Medio Ambiente. URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS

FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Implicaciones jurídicas y fiscales
3ª Edición



CRECIMIENTO · AVANCE · CICLO · R · I · EVOLUCIÓN · DESARROLLO · EXTENSIÓN

Lunes, 21 de mayo

16.00 H A 16:30 H.

ACREDITACIONES Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN

16:30 H.

APERTURA DEL PROGRAMA**D^a. Cristina Jiménez Savurido**, Magistrada en excedencia, Directora del Colegio Jurídico del Instituto de Empresa**D. Fernando Azofra, Abogado**, Socio del Departamento de Derecho Inmobiliario, Urbanístico y del Medio Ambiente de **Uría Menéndez, Abogados**. Director Académico del Programa.

17.00 H. A 18.30 H.

SITUACIÓN ACTUAL Y PRINCIPALES TENDENCIAS DEL MERCADO DE FINANCIACION INMOBILIARIA. APLICACIÓN PRÁCTICA A FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.

- De la financiación con recurso a la financiación del proyecto
- Diferencias entre financiación con y sin recurso
- Categorización del riesgo:
 - Macro-económico;
 - Micro-económico;
 - Tipo de Propiedad;
 - Naturaleza del prestatario (inversor, promotor, etc.)
- Prima de riesgo del mercado en función de los diferentes sub-sectores

Ponente: **D. Juan Barba**

18.45 H. A 20.15 H.

CASO PRÁCTICO SOBRE PROYECTOS RESIDENCIALES

- Caracterización del riesgo
- Financiación de suelo
- Financiación promotor
- Financiación finalista
- Financiación de avales de reembolso a compradores en plano
- Distribución de responsabilidad hipotecaria

Ponente: **D. Emilio Gallego Leira****Martes, 22 de mayo**

17:00 H. A 18.00 H.

CASO PRACTICO: ANÁLISIS DEL RIESGO EN LA FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. ESTUDIO DE LOS CASH FLOWS DE UN PROYECTO DE FINANCIACIÓN DE UN EDIFICIO DE OFICINAS EN CONSTRUCCIÓN

- Análisis de una operación de financiación inmobiliaria: Promoción frente a objeto determinado. Análisis del inversor. Análisis del objeto y flujos del Proyecto.
- Parámetros de valoración del riesgo:

- Ratio de Principal respecto de Valor de Activo (Loan to Value);
- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (Debt Service Coverage);
- Ratio de Máxima Desocupación (Break-Even Rent Analysis);
- Ratio de cobertura frente a incremento de tipos (Interest Rate Protection Ratio);
- Relación préstamo a valor de reposición del activo (Loan to Depreciated Replacement Cost);
- Exposición máxima (Exposure)

- Modelización

Ponente: **D. Koldo Ibarra**

18:15 H. A 19.45 H.

FISCALIDAD DIRECTA DE LAS OPERACIONES DE FINANCIACIÓN INMOBILIARIA. DISEÑO DE ESTRUCTURAS DE OPERACIONES.

- Fiscalidad directa
- IS e IRNR
- La subcapitalización; operaciones vinculadas.
- Financiación interna (préstamos participativos, prestaciones accesorias, etc.)

Ponente: **D. Javier Fernández-Cuenca****Lunes, 28 de mayo**

17.00H. A 18.30H.

DUE DILIGENCE EN FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. MATERIAS LEGALES DE PRINCIPAL INTERÉS PARA LOS FINANCIADORES: IMPLICACIONES FISCALES, CARGAS PREFERENTES, LIMITACIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DEL ACTIVO INMOBILIARIO, TASACIONES.

- Aspectos prácticos a considerar con anterioridad y durante el proceso. Redacción del informe de auditoría legal
- Afecciones y exacciones fiscales preferentes a la garantías del prestamista
- Limitaciones a la transmisibilidad del activo inmobiliario en la financiación: terrenos derivados de concursos o subastas públicas
- Constatación de la fiabilidad de las premisas de las tasaciones

Ponente: **D. Javier Ibáñez**

18:45 H. A 20:15 H.

CASO PRACTICO: FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. FASES Y FORMALIZACIÓN DE OPERACIONES.

- Fórmulas de financiación: autofinanciación vs financiación ajena; sin recurso y con recurso limitado (cost overrun); mezzanine finance; préstamos de IVA; forward funding, forward purchase
- Estructura y fases de la financiación
- Mecanismos de confort del prestamista: subordinación de deuda; cash sweep, step-in, etc.
- Comisiones, márgenes, costes de ruptura y demás conceptos de coste para el acreditado
- Condicionantes de la financiación: condiciones resolutorias, créditos refaccionarios, prohibiciones de disponer, etc.

Ponente: **D. Diego Armero****Martes, 29 de Mayo**

17:00 H. A 18:30 H.

INCIDENCIA DE LA LEY CONCURSAL EN LA FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Efectos del concurso sobre el deudor, acreedores y contratos

- Rehabilitación de créditos
- Tratamiento de los intereses
- Clases de créditos y efectos del concurso
- Reintegración del concursado
- Caso práctico: Defensa del crédito del financiador en supuestos preconcursales y concursales

Ponentes: **D. Fernando Pérez de la Sota**.

18:45 H. A 19.45 H.

CASO PRACTICO: ANÁLISIS DEL RIESGO EN LA FINANCIACIÓN DE PROYECTOS COMERCIALES

- Parámetros de valoración del riesgo:
 - La importancia del Catchment area;
 - La importancia de la gestión de rentas (property management) y la gerencia en la financiación
 - Rentas netas
 - Las importancia de las "locomotoras" (anchor leasees)
- Modelización

Ponente: **D. Walter de Luna****Lunes, 4 de Junio**

17:00 H. A 18:30 H.

ASPECTOS PRÁCTICOS DE LAS IMPLICACIONES MEDIOAMBIENTALES QUE CONDICIONAN LA FINANCIACIÓN INMOBILIARIA

- Suelos contaminados y otros condicionantes medioambientales a la financiación inmobiliaria (amianto, toma y vertido de aguas, emisiones a la atmósfera, residuos, espacios protegidos, etc.).
- La autorización ambiental integrada.
- Evaluación de impacto ambiental.

Ponente: **D. Carlos de Miguel Perales**

19:45 H. A 20:15 H.

OTRAS FORMULAS DE FINANCIACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

- Principales modalidades de paquetes de garantías en financiación de proyectos inmobiliarios: hipoteca inmobiliaria, promesa de hipoteca con poder irrevocable, hipoteca condicionada
- Leasing inmobiliario
- Sale and lease back

Ponentes: **D. Ignacio Albiñana****Martes, 5 de Junio**

17:30 H. A 18:30 H.

CASO PRÁCTICO: NUEVAS FÓRMULAS DE FINANCIACION DE OBRAS DE URBANIZACION EN MÉTODO DE PROJECT FINANCE. PARQUE DE VALDEBEBAS (MADRID)

- Objeto de la Financiación
- Riesgos de la financiación de obras de urbanización
- Liquidez / Disponibilidades
- Garantías:
 - Afección real legal
 - Hipoteca de parcelas de origen o de aprovechamientos urbanísticos
 - Pignoración de derramas ordinarias y extraordinarias
 - Pignoración / asignación de los importes recibidos por la venta de parcelas a la reducción de deuda
 - Pignoración de contratos del proyecto (seguros, obras, etc.)
 - Responsabilidad mancomunada y subsidiaria de los propietarios

Ponente: **D. Fernando Azofra**.

18:45 H. A 20:15 H.

FISCALIDAD INDIRECTA DE LAS OPERACIONES DE FINANCIACION INMOBILIARIA

- Fiscalidad indirecta: Tributación de las hipotecas: constitución y cesión de crédito hipotecario, condiciones resolutorias, opciones de compra, letras de cambio y pagarés.
- La financiación del IVA: el peligro autonómico

Ponente: **D. Javier Fernández-Cuenca**.

20:15 H. A 20:30 H.

SESION DE CONCLUSIONES DEL PROGRAMAPonente: **D. Fernando Azofra**

20:30 H.

CLAUSURA Y ENTREGA DE DIPLOMAS A LOS ASISTENTES**FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS***Implicaciones jurídicas y fiscales*
*3ª Edición***EL COLEGIO JURÍDICO DEL INSTITUTO DE EMPRESA**

El Colegio Jurídico del Instituto de Empresa tiene como finalidad, en primer lugar, desarrollar a lo largo de cada curso académico programas de formación dirigidos tanto a recién licenciados que precisan adquirir una formación integral para lograr una adecuada incorporación al mundo empresarial, como a profesionales del mundo jurídico que requieren una actualización permanente de conocimientos de imprescindible aplicación en el trabajo diario.

El Instituto de Empresa - Colegio Jurídico proporciona a los profesionales una formación global que abarca desde Programas Superiores y Programas de Desarrollo que abordan el estudio práctico de las distintas ramas del Derecho, en las que se exige, cada vez más, una importante especialización, hasta Conferencias y Seminarios en los que, de forma puntual, se analizan tanto novedades como materias que por su actualidad exigen un tratamiento particularizado. Asimismo, a lo largo del año, realiza una labor de investigación, creación de conocimiento y difusión del mismo en materias que por su repercusión en el ámbito jurídico y económico resultan de interés

A través de esta formación continuada, el profesional del Derecho tiene garantizada la permanente actualización de los conocimientos que demanda el mercado. Y, todo ello, a través de programas de contenido eminentemente jurídico que, al mismo tiempo, incorporan disciplinas directamente relacionadas con el Asesoramiento Jurídico. Estos programas son diseñados por y para abogados e impartidos por cualificados profesionales que, con estricto respeto a la metodología que caracteriza nuestra oferta formativa, favorecen el mayor aprovechamiento por los alumnos del tiempo destinado a la realización del Programa.

PRESENTACIÓN

El Programa tiene como finalidad esencial permitir al auditorio conocer pormenorizadamente la situación actual y las principales tendencias del mercado de financiación inmobiliaria.

Se pretende ofrecer una visión panorámica de los proyectos de financiación inmobiliaria, desde el análisis y la cuantificación de los principales riesgos, a la negociación de los contratos y paquetes de garantías, pasando por la comprensión de las diversas materias que condicionan la estructura de una financiación inmobiliaria (fiscales, medioambientales, etc.).

El Programa reconoce la trascendencia de los aspectos puramente financieros en el diseño, estructuración y ejecución de estos procesos de financiación y de ahí que se dedique buena parte del mismo al análisis de los riesgos, el estudio de los flujos financieros (cash flows) de un proyecto, a la articulación de las garantías que, a la vista de las particularidades del proyecto, es necesario exigir al deudor, etc.

Naturalmente, el Programa tiene una vocación eminentemente práctica. Por un lado, las materias se analizan en el contexto de las operaciones de financiación inmobiliaria que, en este momento, se usan en nuestro país. Por otro, los ponentes se han impuesto el desafío de hacer recomendaciones o sugerencias prácticas al auditorio sobre la manera de sortear los escollos que habitualmente se presentan en estas operaciones (garantías preferentes, denegación de licencias, suelos contaminados, etc.). Se han tenido en cuenta, en este sentido, las experiencias más recientes de financiación de obras de urbanización con método de project finance (como el Sector Parque de Valdebebas en Madrid), leasing inmobiliario, subrogación hipotecaria, etc.

Se ha hecho una referencia específica a la financiación de cada uno de los principales productos inmobiliarios (oficinas, comercial, residencial, etc.).

Por último, nos ha parecido que tan importante como conocer el estado actual de las financiaciones inmobiliarias era tratar de aventurar las tendencias futuras en este mercado.