

ESQUEMAS JURÍDICOS EN LA INVERSIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIOS

ANADE

COMITÉ DE DERECHO CIVIL E INMOBILIARIO

28-JUNIO-2012

Lic. Alberto de la Concha Guijarro

“EL NEGOCIO INMOBILIARIO”

- *Perspectiva Legal Multidisciplinaria*

- *Multicontrato*

Cada Proyecto = Complejo Empresarial

- *Complejidad de Intereses*

- Promoción/Gestión de Proyectos Inmobiliarios

- Planeación/Proyección/Diseño

- Urbanización/Construcción

- Supervisión de Obra

- Marketing y Campañas Comerciales

- Venta/Atención Post-Venta

“EL NEGOCIO INMOBILIARIO” (2)

- *Perspectiva Legal Multidisciplinaria*

- *Multicontrato*

Cada Proyecto = Complejo Empresarial

- *Complejidad de Intereses*

- Administración de Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos
- Financiamiento para el Desarrollo Inmobiliario
- Valuación Inmobiliaria
- Aseguramiento
- Asesoría de Negocios
- Asesoría Jurídica

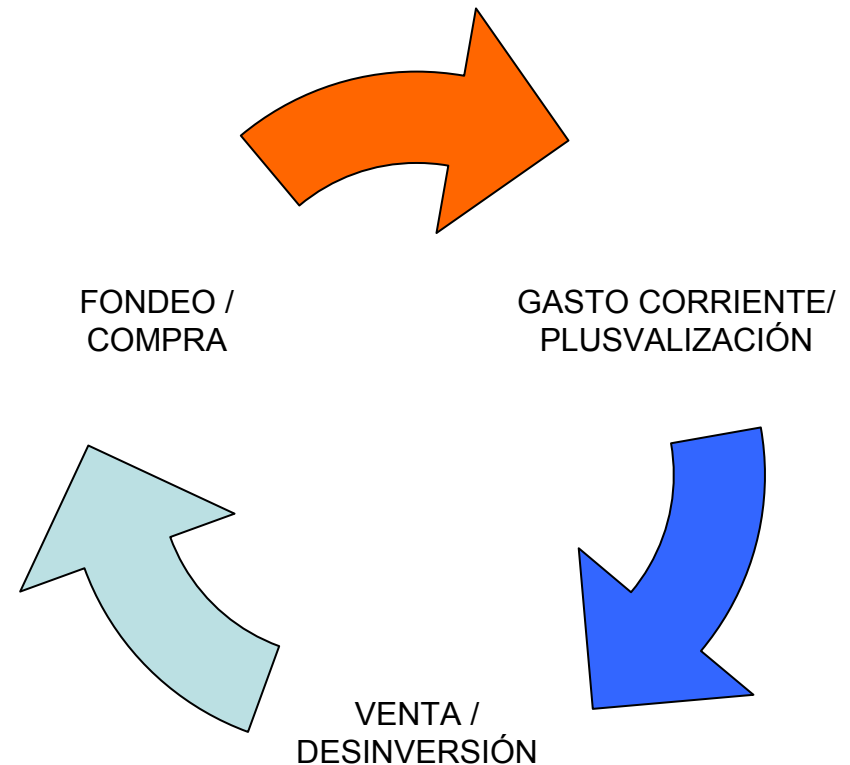
“EL CICLO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO”

FONDEO

→ FONDOS PROPIOS

→ FINANCIAMIENTO

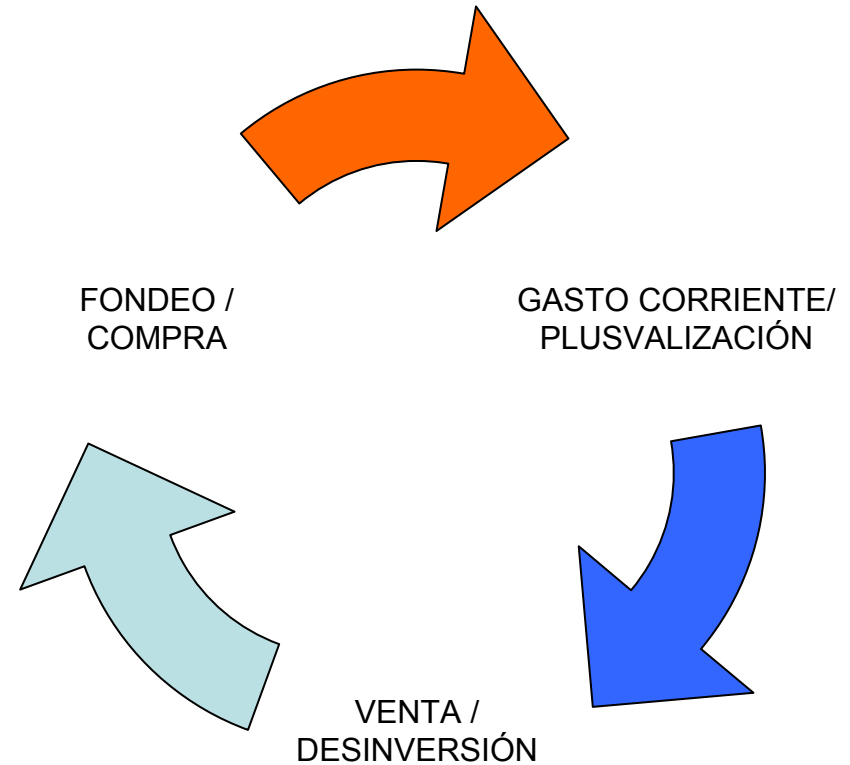
- COLECTIVO / INDIVIDUAL / COLECTIVO – FONDOS PROPIOS
- AL PROYECTO / AL INVERSIONISTA / AL COMPRADOR
- QUIROGRAFARIO / GARANTIZADO



“EL CICLO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO” (2)

COMPRA

- SUELO (TERRENO)
 - Propiedad Privada
 - Propiedad Comunitaria (Agrario)
 - Propiedad Pública
 - En Breña (“no clasificado”)
 - Urbanizado
- LOTE PARA URBANIZACIÓN INTERIOR
- LOTE PARA EDIFICACIÓN EN ALTURA
- LOTE PARA EDIFICACIÓN HABITACIONAL INDIVIDUAL
- LOTE (PARA EDIFICACIÓN CONJUNTO CONDOMINAL HORIZONTAL)
- LOTE PARA DESARROLLO COMERCIAL, MIXTO Ó TURÍSTICO
- CONCESIONES EXPLOTACIÓN ZONAS FEDERALES

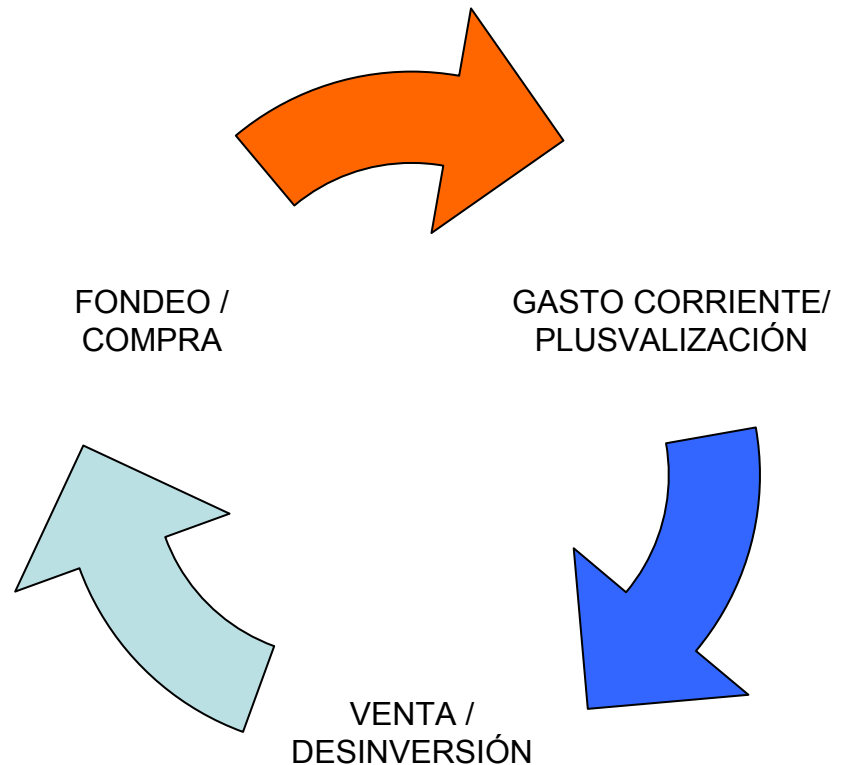


“EL CICLO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO” (3)

PLUSVALIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

→ NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIFS Edición 2012 Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera – IMCP)

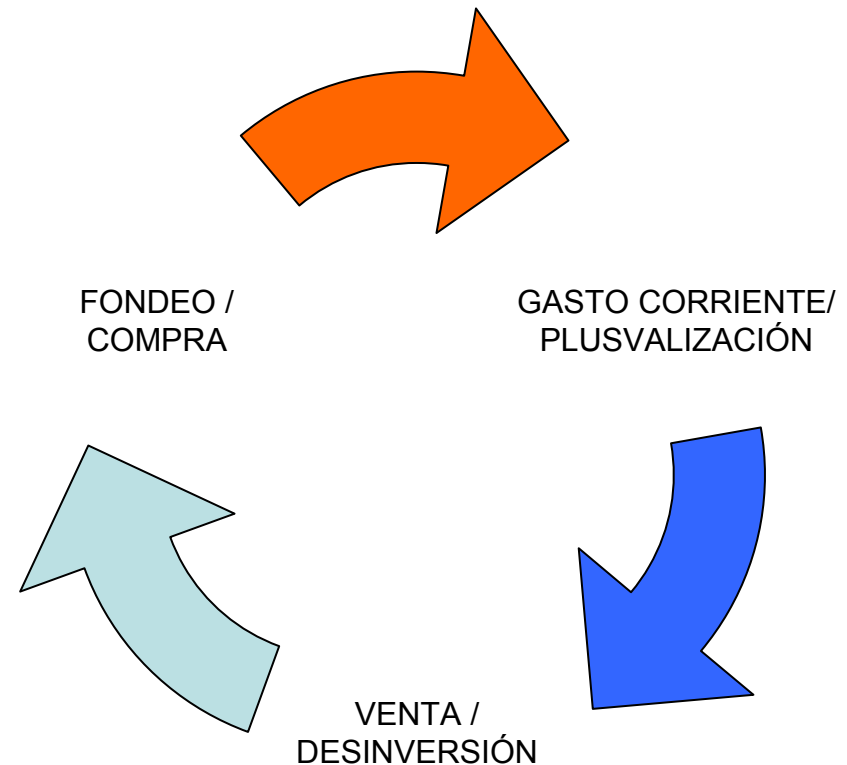
- C-4 INVENTARIOS
(Apartado 42, valuación: el menor de costo/valor neto de realización)
- C-6 PROPIEDADES (INCLUYE INMUEBLES), PLANTA Y EQUIPO
(Apartado 44, valuación: costo de adquisición, precio adquisición, honorarios, seguros, costos de ubicación y acondicionamiento o instalación para cumplir con fines de compra)



“EL CICLO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO” (4)

PLUSVALIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

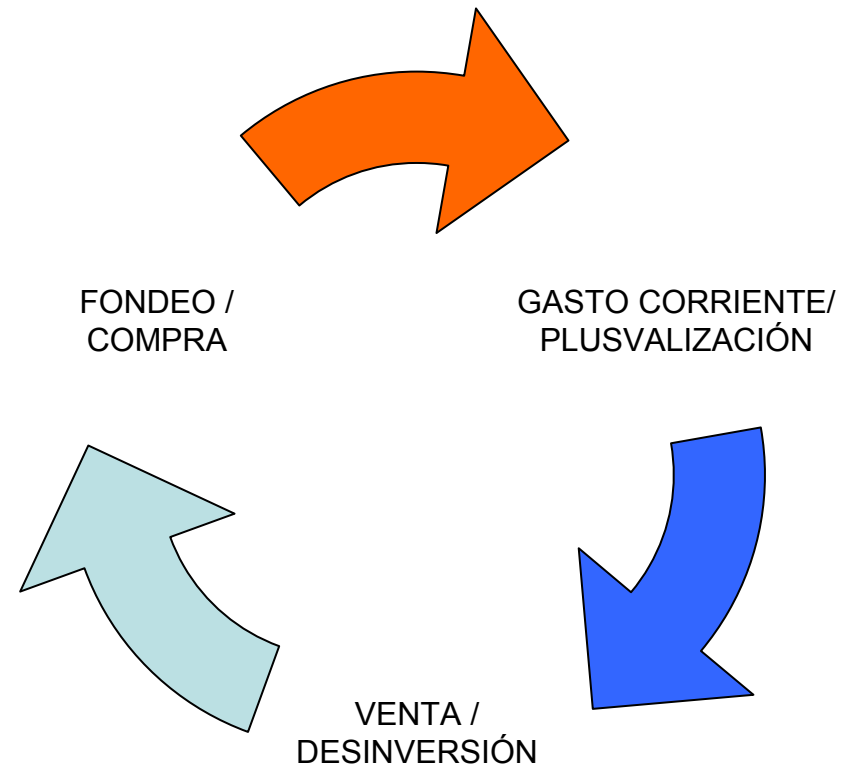
- INIF-14 CONSTRUCCIÓN PARA VENTA
(Apartado 16, valuación: ingresos-costos y gastos asociados cuando se entrega el inmueble al comprador, incluyendo los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del inmueble)



“EL CICLO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO” (5)

VENTAS / DESINVERSIÓN DE ACTIVOS

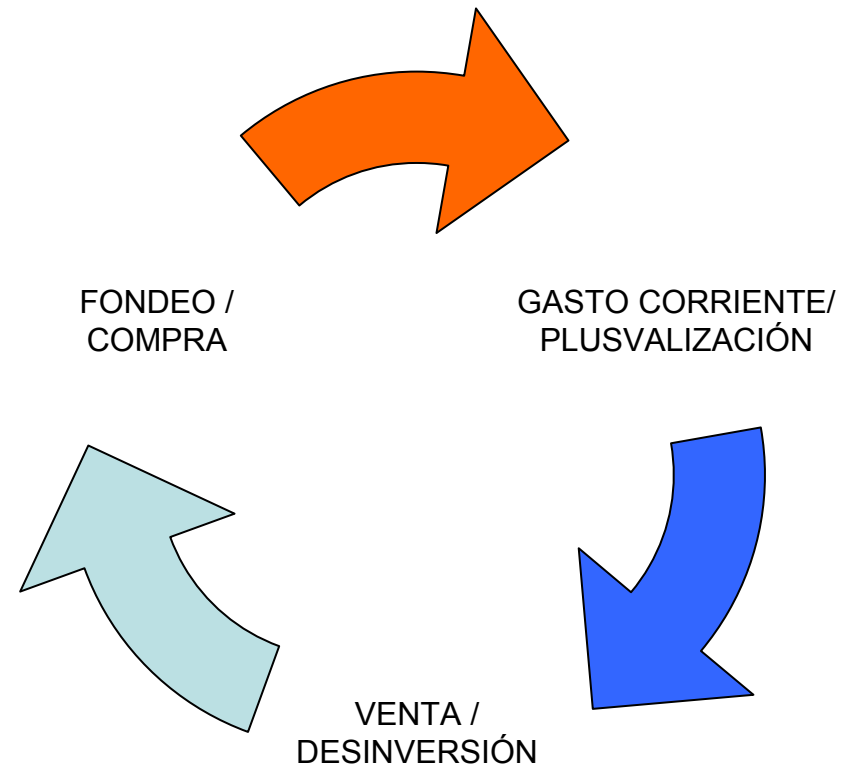
- Ofertas de Compra ó Venta
- Opciones de Compra ó Venta
- Promesas de Compraventa
- Cesiones de Derechos / Acción Divisoria
- Contratos Privados de Compraventa / Adopción Dominio Pleno y Venta



“EL CICLO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO” (6)

VENTAS / DESINVERSIÓN DE ACTIVOS

- Derechos de Superficie / Construcción en Terreno Ajeno
- Escrituras de Transmisión de Propiedad en Ejecución Parcial de Fideicomiso
- Escrituras de Compraventa
- Derechos de Reversión/Readquisición
- Contratos de Compraventa de Acciones / Cesión de Partes Sociales
- Acuerdos de Fusión / Escisión
- Swaps



“PROMOTORA O GESTORA INMOBILIARIA”

- Contribuye al ordenamiento urbanístico de un determinado “Centro de Población”, “Conurbación” o “Zona Metropolitana” (Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla).
 - *Planes Generales, Delegacionales, Parciales, Estatales, Regionales, de Ordenamiento Territorial Metropolitano, de Centros de Población, Municipales*
 - *Cambios de Uso del Suelo (modificaciones a los planes)*
 - *Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos*
 - *Relotificación, Fusión y Subdivisión de Terrenos*
 - *Parcelamiento Tierras Ejidales o Comunales (previa delimitación RAN o regularización judicial o vía asamblea de poseesionarios)*
 - *(Ley Suelo Española 1976) Juntas de Compensación, Remedios Legales para la Urbanización, Tasación y Ficha Urbanística*
 - *Deslinde y Medición (Levantamiento Topográfico) de Terrenos Baldíos*

“PROMOTORA O GESTORA INMOBILIARIA” (2)

- Ejerce la “Gerencia de Proyecto” (“Project Manager”) de un determinado desarrollo inmobiliario.
 - *Licencias, Autorizaciones y Manifestaciones de Construcción, Terminación de Obra y Demolición*
 - *Permisos de Uso y Concesiones de Explotación de Zona Federal*
 - *Concesiones de Operación de Organismos Autónomos Operadores de Agua, Drenaje y Alcantarillado*
 - *Opiniones y Dictámenes de Factibilidades de Servicios Públicos*
 - *Manifestaciones y Autorizaciones de Impacto Urbano-Ambiental y Vial*
 - *Autorizaciones de Ocupación y Vistos Buenos de Seguridad y Operación*
 - *“Hoja de Negocio” (Mercado, Producto-Tipo, Precios, Absorción, Financiamiento y Flujos por Escenarios)*
 - *Estudios (Mecánica de Suelos, Impacto Urbano-Ambiental o Vial, Sustentabilidad)*
 - *Documentos Jurídicos*
 - *Control Administrativo (Contabilidad y Control de Ventas)*

“PROMOTORA O GESTORA INMOBILIARIA” (3)

- Ejecuta u organiza la ejecución de obras de urbanización y dotación de infraestructura, equipamiento y mobiliario urbano [“Contratista General” o “Construction Manager (Coordinador de Obra)”].
 - *“Plan Maestro” o Proyecto Urbanístico (Usos de Suelo, Densidades, Alturas, COS, CUS, “Lay-out”, Vialidades, Arquitectura de Paisaje)*
 - *Especificaciones (materiales sustentables), Estimación Paramétrica de Costos*
 - *Acondicionamiento (movimiento) de Tierra*
 - *Ductos para Servicios y “Matcheo”*
 - *Vialidades, Drenaje y Alcantarillado*
 - *Jardinería y Paisaje*
 - *Planos y Detalles Constructivos, Bitácora*
 - *Residente de Obra, D.R.O. y Corresponsables*
 - *Actas (Terminación y Entrega-Recepción), “Punch List”*

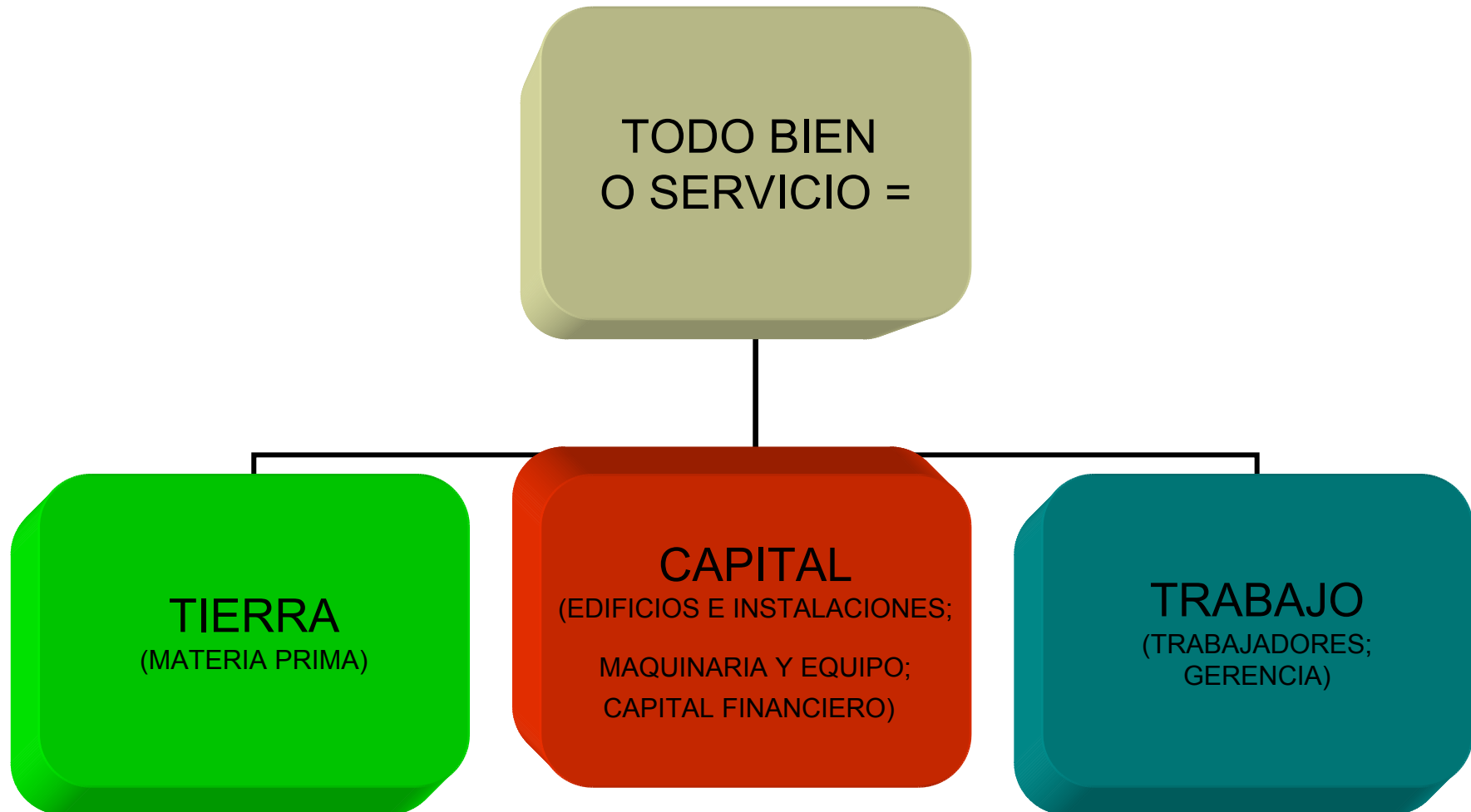
“PROMOTORA O GESTORA INMOBILIARIA” (4)

- Ejecuta u organiza la ejecución de obras de edificación “en altura” u “horizontal” [“Contratista General” o “Construction Manager (Coordinador de Obra)”].
 - *Proyecto Conceptual, Especificaciones, Estimación Paramétrica de Costos*
 - *Anteproyecto y Proyecto Arquitectónico Ejecutivo*
 - *Planos de Detalle, Especificaciones y Acabados*
 - *Ingeniería de Cimentación y Superestructura*
 - *Instalaciones Hidráulica, Sanitaria, Eléctrica, A/C, de Iluminación y Especiales (Acometidas de Servicios)*
 - *Obra “Negra” y “Gris”*
 - *Acabados, Jardinería y Paisaje*
 - *Dirección Arquitectónica*
 - *Planos y Detalles Constructivos, Bitácora*
 - *Residente de Obra, D.R.O. y Corresponsables*
 - *Actas (Terminación y Entrega-Recepción), “Punch List”*

“PROMOTORA O GESTORA INMOBILIARIA” (5)

- Ejecuta u organiza la ejecución de la “Supervisión de Obra Residente”
 - *Control Presupuestal (Obra a Precio Alzado, Precios Unitarios)*
 - *Programa de Obra*
 - *Laboratorio de Materiales*
 - *Bitácora y Actas (Terminación y Entrega-Recepción), “Punch List”*

“FACTORES PARA LA PRODUCCIÓN” (ADAM SMITH)



“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS”

■ *“Suelo” es un Recurso Escaso y un Bien No Fungible*

■ *Tiempo (Programación) es Factor Determinante*

■ *Decisiones de Negocio (No Estandarizables)*

Socios Múltiples

Inversiones Dispares (en monto y en tiempo)

Agilidad en la Toma de Decisiones

Posibles Desacuerdos en la Toma de Decisiones

Mecanismos de Defensa (protección) de Intereses

Riesgo Reputacional (en ciertos casos)

“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS” (2)

✓ CONVENIO DE SOCIOS O ACCIONISTAS

*Art. 89-III y IV LGSM. “Para proceder a la constitución de una sociedad anónima, se requiere:.....III. Que se exhiba en dinero efectivo, cuando menos el veinte por ciento del valor de cada acción pagadera en numerario; y IV. Que se **exhiba íntegramente** el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en parte, **con bienes distintos del numerario.**”*

*Art. 133 LGSM. “No podrán emitirse **nuevas acciones**, sino hasta que las precedentes hayan sido **íntegramente pagadas.**”*

*Art. 9 LGSM. “Toda sociedad podrá **aumentar o disminuir su capital**, observando, según su naturaleza, los requisitos que exige esta Ley. La reducción del capital social, efectuada mediante **reembolso a los socios o liberación concedida a éstos de exhibiciones no realizadas.....**”*

“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS” (3)

✓ CONVENIO DE SOCIOS O ACCIONISTAS (2)

Art. 135 LGSM. “En el caso de reducción del capital social mediante reembolso a los accionistas, la **designación de las acciones** que hayan de nulificarse se hará **por sorteo** ante Notario o Corredor titulado.”

Art. 213 LGSM. “En las sociedades de capital variable el capital social será susceptible de disminución de dicho capital por **retiro parcial o total de las aportaciones**, sin más formalidades que las establecidas por este Capítulo.”

Art. 221 LGSM. “No podrá ejercitarse el derecho de separación cuando tenga como consecuencia **reducir a menos del mínimo el capital social.**”

Art. 113 LGSM. “.....No podrán asignarse dividendos a las acciones ordinarias sin que antes se pague a las **de voto limitado un dividendo de cinco por ciento.** En el contrato social podrá pactarse que a las acciones de voto limitado se les fije un **dividendo superior al de las acciones ordinarias.....**”¹⁸

“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS” (4)

✓ CONVENIO DE SOCIOS O ACCIONISTAS (3)

*Art. 130 LGSM. “En el contrato social podrá pactarse que la **transmisión** de las acciones sólo se haga con la **autorización del consejo de administración**. El **consejo podrá negar la autorización** designando un comprador de las acciones al precio corriente en el mercado.”*

*No regulado en LGSM. “**DERECHO DE PREFERENCIA**” de accionistas en caso de transmisión. “**TAG ALONG**” (Derecho de Acompañamiento en la Venta). “**DRAG ALONG**” (Derecho a la Venta Forzosa). Con sanción de **DERECHO DE RETRACTO** o **INDEMNIZATORIO** en caso de incumplimiento.*

*Art. 198 LGSM. “Es **nulo** todo convenio que **restrinja la libertad** del voto de los accionistas.”*

“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS” (5)

✓ SOCIEDADES ANÓNIMAS PROMOTORAS DE INVERSIÓN

Art. 13 LMV. “Las sociedades anónimas promotoras de inversión....., podrán prever estipulaciones que.....:

I. Impongan restricciones, de cualquier naturaleza, a la transmisión de propiedad o derechos, respecto de las acciones de una misma serie o clase representativas del capital social, distintas a lo que se prevé en el artículo 130 de la Ley General de Sociedades Mercantiles;

II. Establezcan causales de exclusión de socios o para ejercer derechos de separación, de retiro, o bien, para amortizar acciones, en adición a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como el precio o las bases para su determinación;

“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS” (6)

✓ SOCIEDADES ANÓNIMAS PROMOTORAS DE INVERSIÓN (2)

*III. Permitan emitir **acciones distintas de las señaladas en los artículos 112 y 113 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que: a) No confieran derecho de voto o que el voto se restrinja a algunos asuntos; b) Otorguen derechos sociales no económicos distintos al derecho de voto o exclusivamente el derecho de voto; c) Limiten o amplíen el reparto de utilidades u otros derechos económicos especiales, en excepción a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; d) Confieran el derecho de veto o requieran del voto favorable de uno o más accionistas, respecto de las resoluciones de la asamblea general de accionistas.....;***

*IV. Implementen **mecanismos a seguir en caso de que los accionistas no lleguen a acuerdos** respecto de asuntos específicos.....”*

“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS” (7)

✓ SOCIEDADES ANÓNIMAS PROMOTORAS DE INVERSIÓN (3)

Art. 16 LMV. “Los **accionistas** de las sociedades anónimas promotoras de inversión, tendrán derecho a:VI. **Convenir entre ellos:**

a) **Obligaciones de no desarrollar giros comerciales que compitan con la sociedad, limitadas en tiempo, materia y cobertura geográfica, sin que dichas limitaciones excedan de tres años y sin perjuicio de lo establecido en otras leyes que resulten aplicables.**

b) **Derechos y obligaciones que establezcan opciones de compra o venta de las acciones representativas del capital social de la sociedad, tales como:** 1. **Que uno o varios accionistas solamente puedan enajenar la totalidad o parte de su tenencia accionaria, cuando el adquirente se obligue también a adquirir una proporción o la totalidad de las acciones de otro u otros accionistas, en iguales condiciones.** 2. **Que uno o varios accionistas puedan exigir a otro socio la enajenación de la totalidad o parte de su tenencia accionaria, cuando aquéllos acepten una oferta de adquisición, en iguales condiciones.** 3. **Que uno o varios accionistas tengan derecho a enajenar o adquirir de otro accionista, quien deberá estar obligado a enajenar o adquirir, según corresponda, la totalidad o parte de la tenencia accionaria objeto de la operación, a un precio determinado o determinable.** 4. **Que uno o varios accionistas queden obligados a suscribir y pagar cierto número de acciones representativas del capital social de la sociedad, a un precio determinado²⁹ determinable.**

“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS” (8)

✓ SOCIEDADES ANÓNIMAS PROMOTORAS DE INVERSIÓN (4)

c) **Enajenaciones y demás actos jurídicos relativos al dominio, disposición o ejercicio del derecho de preferencia** a que se refiere el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con independencia de que tales actos jurídicos se lleven a cabo **con otros accionistas o con personas distintas** de éstos.

d) Acuerdos para el **ejercicio del derecho de voto** en asambleas de accionistas, **sin que al efecto resulte aplicable el artículo 198** de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

e) Acuerdos para la **enajenación de sus acciones en oferta pública**.

Los convenios a que se refiere esta fracción **no serán oponibles a la sociedad**, excepto tratándose de resolución judicial.”

“PERFIL Y HERRAMIENTAS JURÍDICAS EN INVERSIONES INMOBILIARIAS” (9)

✓ PACTOS ANTIDILUCIÓN (ACCIONES)

- **“Ajuste Ponderado Clásico” (“Typical Weighted Average”):**

Precio de Canje (PC) =

Precio de Suscripción Original (PSO)

multiplicado por

Acciones en Circulación después del Aumento (ACA) + Precio Ponderado Exhibiciones (PPE) [Monto Exhibición (ME) // PSO]

//

Acciones en Circulación después del Aumento (ACA) + Número de Nuevas Acciones Emitidas (NAE)

- **“Escalamiento Pleno” (“Full Ratchet”):** *PC se rebaja directamente al Precio de suscripción del Aumento*
- **“Sin Antidilución en Precio” (Alianza Estratégica o Joint-Venture Corporativo)**