



CURSO/GUÍA PRÁCTICA “DUE DILIGENCE”, AUDITORÍA LEGAL INMOBILIARIA

Formularios





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
Introducción	22
PARTE PRIMERA	25
Introducción a la Due Diligence inmobiliaria. Auditoría legal inmobiliaria.	25
Capítulo 1. Introducción a la Due Diligence inmobiliaria. Auditoría legal inmobiliaria.	25
1. Definición de Due Diligence en el contexto de la propiedad inmobiliaria	25
Caso Práctico	25
2. Importancia de la Due Diligence en el sector inmobiliario	26
Caso Práctico	26
3. Historia de la Due Diligence en el sector inmobiliario	26
Caso Práctico	26
4. Beneficios y riesgos de la Due Diligence	27
Caso Práctico	27
5. ¿Por qué es imprescindible hacer una Due Diligence inmobiliaria antes de invertir?	27
a. Objetivos de una due diligence inmobiliaria.	27
Evaluación de riesgos y contingencias	27
Verificación del modelo económico	27
Seguridad jurídica	28
b. Características de una due diligence inmobiliaria.	28
Proceso previo a la contratación	28
Realizada por un tercero independiente	28
Multidisciplinaria	28
Análisis legal	28
Estudio arquitectónico y urbanístico	29
Análisis tributario	29
Identificación de riesgos y contingencias	29
Informe integral	29
c. La due diligence inmobiliaria desde la perspectiva del vendedor inmobiliario.	29
d. La due diligence inmobiliaria como oferta de transparencia.	30
Capítulo 2. Principios básicos de la Due Diligence Inmobiliaria.	31
1. Elementos clave de la Due Diligence inmobiliaria	31
Legalidad del Título de Propiedad	31
Estado físico de la Propiedad	31
Valoración de la Propiedad	31
Aspectos Ambientales	31
Aspectos Financieros	32
Caso Práctico	32
2. El proceso de Due Diligence	32
Planificación	32
Recopilación de Información	32
Revisión y Análisis	32
Informe de Due Diligence	32
Caso Práctico	33
3. La Due Diligence desde la perspectiva del comprador	33
Caso Práctico	33
4. La Due Diligence desde la perspectiva del vendedor	33
Caso Práctico	33



5. La Due Diligence desde la perspectiva de terceros (abogados, asesores, auditores)	34
Caso Práctico	34
Capítulo 3. Pasos detallados para realizar la Due Diligence Inmobiliaria.	35
1. Comprensión del negocio y del activo	35
Caso Práctico	35
2. Recopilación y revisión de la documentación	35
Caso Práctico	35
2. Evaluación de aspectos legales	36
Caso Práctico	36
3. Evaluación de aspectos financieros	36
Caso Práctico	36
4. Evaluación de aspectos físicos	36
Caso Práctico	36
5. Evaluación de aspectos ambientales	37
Caso Práctico	37
6. Evaluación de aspectos de mercado	37
Caso Práctico	37
Capítulo 4. Aspectos legales de la Due Diligence Inmobiliaria	38
1. Título de propiedad y su verificación	38
Caso Práctico	38
2. Licencias y permisos	38
Caso Práctico	38
3. Contratos y acuerdos existentes	39
Caso Práctico	39
4. Aspectos fiscales	39
Caso Práctico	39
5. Aspectos de cumplimiento normativo	39
Caso Práctico	40
Capítulo 5. Aspectos financieros de la Due Diligence Inmobiliaria	41
1. Valoración de la propiedad	41
Caso Práctico	41
2. Análisis de las finanzas del activo	41
Caso Práctico	41
3. Análisis del rendimiento del activo	42
Caso Práctico	42
4. Implicaciones fiscales	42
Caso Práctico	42
5. Financiación y estructura de la inversión	42
Caso Práctico	43
Capítulo 6. Aspectos físicos de la Due Diligence Inmobiliaria	44
1. Inspección física de la propiedad	44
Caso Práctico	44
2. Evaluación de la infraestructura existente	44
Caso Práctico	44
3. Aspectos de seguridad y habitabilidad	45
Caso Práctico	45



4. Asuntos de mantenimiento y conservación	45
Caso Práctico	45
5. Evaluación de posibles mejoras	45
Caso Práctico	45
Capítulo 7. Aspectos ambientales de la Due Diligence Inmobiliaria	46
1. Evaluación de impacto ambiental	46
Caso Práctico	46
2. Riesgos y responsabilidades ambientales	46
Caso Práctico	47
3. Cumplimiento de la normativa ambiental	47
Caso Práctico	47
4. Sostenibilidad y eficiencia energética	47
Caso Práctico	47
Capítulo 8. Aspectos de mercado de la Due Diligence Inmobiliaria	48
1. Análisis de mercado y tendencias	48
Caso Práctico	48
2. Competencia y comparables	48
Caso Práctico	49
3. Potencial de crecimiento	49
Caso Práctico	49
4. Riesgos y oportunidades del mercado	49
Caso Práctico	49
Capítulo 9. Casos prácticos preliminares de la Due Diligence Inmobiliaria	50
Caso práctico 1: Due Diligence para la compra de una propiedad residencial	50
Caso práctico 2: Due Diligence para la compra de una propiedad comercial	50
Caso práctico 3: Due Diligence para la compra de un terreno	51
Caso práctico 4: Due Diligence para una inversión inmobiliaria a gran escala	51
Caso práctico 5: Due Diligence en el caso de una venta de propiedad	52
Capítulo 10. Conclusiones preliminares de la Due Diligence Inmobiliaria	53
1. La importancia de la Due Diligence en el futuro del sector inmobiliario	53
2. Innovaciones y desarrollos futuros en la Due Diligence inmobiliaria	53
3. Conclusiones preliminares	54
PARTE SEGUNDA	55
La Due Diligence Inmobiliaria Internacional	55
Capítulo 11. Introducción a la Due Diligence Inmobiliaria Internacional	55
1. Definición de Due Diligence en el Contexto Inmobiliario Global	55
2. Importancia de la Due Diligence en el Mercado Inmobiliario Internacional	57
3. Historia y Evolución de la Due Diligence Inmobiliaria a Nivel Global	59
4. Beneficios y Riesgos de la Due Diligence Internacional	61
Capítulo 12. Marco Legal Internacional en la Due Diligence Inmobiliaria	64
1. Normativas Internacionales Relevantes	64
2. Principios de UNIDROIT para la Due Diligence Inmobiliaria	67
3. Estándares de la Federación Internacional de Bienes Inmuebles (FIABCI)	69



4. Directrices de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	72
5. Variaciones Legales entre Jurisdicciones Internacionales	74
6. Normativas Antilavado de Dinero (AML) y Cumplimiento de Sanciones Internacionales	77
7. Regulaciones Internacionales de Protección de Datos (GDPR y otras)	80
Capítulo 13. Aspectos Legales Internacionales en la Due Diligence Inmobiliaria	84
1. Verificación de Título de Propiedad a Nivel Internacional	84
2. Cumplimiento de Licencias y Permisos en Diferentes Jurisdicciones	87
3. Contratos y Acuerdos Existentes: Diferencias Internacionales	91
4. Cumplimiento Normativo en Diferentes Países	94
5. Regulaciones sobre la Compra de Propiedades por Extranjeros	97
6. Tratados Bilaterales y su Impacto en la Due Diligence	101
Capítulo 14. Aspectos Fiscales Internacionales en la Due Diligence Inmobiliaria	105
1. Impuestos sobre la Propiedad en Jurisdicciones Internacionales	105
2. Impuestos de Transferencia y Actos Jurídicos en Diferentes Países	108
3. Impuesto sobre las Ganancias de Capital en Transacciones Internacionales	112
4. Tratados de Doble Imposición y su Impacto en Inversiones Inmobiliarias	115
5. Retenciones Fiscales para Inversores No Residentes	119
6. Deducciones Fiscales y Beneficios Internacionales	122
7. Exenciones e Incentivos Fiscales Internacionales	125
Capítulo 15. Consideraciones Culturales y Comerciales en la Due Diligence Internacional	129
1. Diferencias Culturales en las Negociaciones Inmobiliarias Internacionales	129
2. Prácticas Comerciales Regionales y su Impacto en la Due Diligence	132
3. Influencia de la Cultura en el Proceso de Inspección y Auditoría	135
4. Factores Sociales y Políticos que Pueden Impactar la Inversión Inmobiliaria	139
5. Herramientas para Adaptarse a Diferentes Culturas y Normas Comerciales	142
6. Tecnología y Tendencias Globales en la Due Diligence Inmobiliaria	146
1. Uso de Blockchain en la Due Diligence Internacional	146
2. Smart Contracts y su Aplicación en el Sector Inmobiliario	149
3. Plataformas Tecnológicas para la Gestión del Data Room Virtual Internacional	153
4. Tendencias Globales en el Uso de Herramientas Tecnológicas en la Due Diligence	156
5. Automatización y el Futuro de la Due Diligence Internacional	160
7. Casos Prácticos de Due Diligence Internacional	164
1. Caso Práctico 1: Due Diligence para la Compra de una Propiedad Residencial en Estados Unidos	164
2. Caso Práctico 2: Due Diligence para la Adquisición de una Propiedad Comercial en Alemania	167
3. Caso Práctico 3: Due Diligence para la Compra de un Terreno en Brasil	171



4. Caso Práctico 4: Due Diligence en una Transacción Multijurisdiccional en Asia	174
5. Caso Práctico 5: Due Diligence en la Venta de una Propiedad Comercial en Reino Unido	177
6. Caso Práctico 6: Impacto de Normativas Medioambientales en una Transacción en Australia	181
Capítulo 16. Formularios y Plantillas Internacionales para la Due Diligence Inmobiliaria	185
1. Lista de Verificación de Due Diligence Internacional	185
2. Modelo de Informe de Due Diligence Internacional	189
3. Plantillas de Acuerdos de Confidencialidad (NDA) Internacionales	193
4. Formularios de Divulgación y Autorizaciones en Transacciones Internacionales	196
5. Plantillas de Contratos de Compraventa Internacional	200
6. Formularios para el Establecimiento de Data Rooms Virtuales Internacionales	204
7. Anexos: Ejemplos y Recursos Adicionales para Transacciones Inmobiliarias Internacionales	208
Capítulo 17. Conclusiones y Recomendaciones para la Due Diligence Inmobiliaria Internacional	212
1. Resumen de Buenas Prácticas Internacionales en la Due Diligence Inmobiliaria	212
2. Consideraciones Clave al Adaptar la Due Diligence a Diferentes Jurisdicciones	215
3. Recomendaciones Estratégicas para Inversiones Inmobiliarias Internacionales	219
4. Futuro de la Due Diligence Inmobiliaria: Hacia un Enfoque Global y Tecnológico	223
PARTE TERCERA	228
Formularios y Plantillas Internacionales para la Due Diligence Inmobiliaria	228
Capítulo 18. Introducción a los Formularios y Plantillas Internacionales	228
1. Importancia de los formularios y plantillas en el proceso de due diligence internacional	228
2. Adaptación a diferentes jurisdicciones y sistemas legales	234
3. Mejores prácticas en el uso de formularios y plantillas internacionales	243
Capítulo 19. Lista de Verificación de Due Diligence Internacional	252
1. Estructura general de una checklist internacional	252
Secciones clave y organización	252
Prioridades y enfoque según el tipo de propiedad	255
2. Aspectos legales a verificar	258
Título de la propiedad	258
Gravámenes y cargas	259
Cumplimiento normativo y regulaciones locales	260
Derechos de arrendamiento y ocupación	260
Litigios y disputas legales	261
3. Aspectos financieros a verificar	262
Valoración de la propiedad	262
Impuestos y obligaciones fiscales	264
Historial financiero del activo	264
Análisis del rendimiento financiero futuro	265
4. Aspectos físicos y técnicos a verificar	266
5. Aspectos medioambientales a verificar	269



6. Aspectos de mercado y comerciales a verificar	274
Capítulo 20. Modelo de Informe de Due Diligence	278
1. Portada y datos de identificación	278
2. Índice y resumen ejecutivo	280
3. Sección ejecutiva: resumen de hallazgos clave	282
Riesgos financieros	282
Riesgos legales	283
Riesgos técnicos	283
Riesgos medioambientales	284
Oportunidades	284
Principales riesgos y oportunidades	285
4. Recomendaciones estratégicas	288
Recomendaciones para mitigar riesgos	288
Recomendaciones para aprovechar oportunidades	289
5. Secciones detalladas: Legal	290
6. Secciones detalladas: Financiera	294
7. Secciones detalladas: Técnica	297
8. Secciones detalladas: Medioambiental	301
9. Secciones detalladas: Comercial	304
10. Conclusiones y recomendaciones	309
11. Anexos	313
Capítulo 21. Formularios de Divulgación y Autorizaciones	319
1. Acuerdos de confidencialidad (NDAs)	319
2. Autorizaciones para obtener información y documentos	322
3. Formularios de divulgación de información por parte del vendedor	325
5. Modelos de acuerdos de confidencialidad (NDA)	328
6. Formularios de autorización y divulgación	331
Capítulo 22. Otros Formularios y Plantillas Internacionales	336
1. Modelos de contratos de compraventa internacional	336
2. Formularios para el establecimiento de data rooms virtuales	339
3. Plantillas para seguimiento y gestión de proyectos de due diligence	343
Capítulo 23. Consideraciones Prácticas en el Uso de Formularios Internacionales	347
1. Adaptación cultural y legal de los formularios	347
2. Importancia de traducciones precisas	350
3. Coordinación entre equipos internacionales	355
4. Herramientas tecnológicas para la gestión de formularios y documentos	359
Capítulo 24. Casos Prácticos Aplicados	364
1. Caso práctico: Uso de la lista de verificación en una transacción inmobiliaria en Estados Unidos	364
2. Caso práctico: Adaptación del informe de due diligence en una transacción inmobiliaria en Alemania	366
3. Caso práctico: Implementación de acuerdos de confidencialidad en una	



transacción inmobiliaria multijurisdiccional	368
5. Anexos de la Due Diligence internacional aplicados a los ejemplos	372
Anexo A: Lista de Verificación de Due Diligence Internacional (Plantilla)	372
Anexo B: Modelo de Informe de Due Diligence (Plantilla)	373
Anexo C: Modelo de Acuerdo de Confidencialidad (NDA)	374
Anexo D: Formularios de Autorización para Divulgación de Información	375
Anexo E: Recursos Adicionales y Referencias Internacionales	375
PARTE CUARTA	377
"Due Diligence" inmobiliaria, valoraciones y admisión del riesgo.	377
Capítulo 25. "Due Diligence" inmobiliaria, valoraciones y admisión del riesgo.	377
1. Concepto de due diligence inmobiliaria.	377
a. Preliminar a la firma de los contratos de compra. Con acuerdo de confidencialidad.	378
b. Ventajas de la Due Diligence. Si conocemos los riesgos podemos proteger al comprador (coberturas).	379
c. ¿Qué investiga una Due Diligence?	379
2. ¿"Due Diligence" o Auditoria Legal inmobiliaria?	380
a. Conceptos preliminares en toda adquisición de inmuebles.	380
b. ¿Qué diferencia una "Due Diligence" de una Auditoria Legal Inmobiliaria?	381
Diferencias entre la due diligence inmobiliaria y la auditoría legal.	383
Enfoque	383
Alcance	383
Acceso	383
Verificación	384
Opinión	384
3. ¿Cuáles son los objetivos de la "Due Diligence Inmobiliaria"?	384
a. Confianza. No ir a ciegas.	384
b. Seguridad interna. Responsabilidad de los administradores si aparecen riesgos no previstos.	385
c. Seguridad externa (<i>Project Finance</i>). Convencer al banco que financia.	385
4. ¿Qué aspectos deben analizarse para garantizar el éxito de la operación?	385
5. Clases de "Due Diligence".	386
Legal	386
Financiera	386
Operativa	387
Circunstancial	387
Fiscal	387
6. Proceso de "Due Diligence"	387
a. Fase preliminar	387
b. Fase de investigación	388
c. Fase de emisión del informe de "Due Diligence"	389
7. ¿Qué es el "Data Room"? La sala de datos virtual (virtual data room - VDR) de la due diligence inmobiliaria.	390
a. ¿Qué es el "Data Room"?	390
Sala de datos virtual (virtual data room - VDR).	391
"Data Room"	392
Q&A ("questions and answers")	392
b. Management Presentation. Due Dilligence	393
Management Presentation	393
Auditoría y Verificación	393
8. Ventajas del blockchain: el futuro del Data Room y la due diligence inmobiliaria.	394
Registro permanente y encriptado de transacciones	394
Gestión de activos y "data room" permanente	394
Procesamiento eficaz de pagos	394
Automatización de retorno de depósitos en garantía	394
Smart contracts para monitorización de operaciones	395



Titulización de activos inmobiliarios	395
9. Caso práctico: Proceso de "Due Diligence" para la adquisición de un edificio de oficinas	395
Fase preliminar	395
Fase de investigación	395
Fase de emisión del informe de "Due Diligence"	396
10. Caso práctico del "Data Room". Caso práctico: Uso del "Data Room" en el proceso de "Due Diligence" para la venta de un centro comercial	397
Q&A ("questions and answers")	397
Management Presentation	398
11. Caso práctico: Aplicación del Blockchain en el proceso de "Due Diligence" para la compra de una oficina de alto valor	398
Registro permanente y encriptado de todas las transacciones inmobiliarias	398
El blockchain aplicado a la gestión de activos	399
Procesamiento más eficaz de los pagos	399
Automatización de retorno de los depósitos en garantía	399
Smart contracts	399
Titulización de activos inmobiliarios	399
Capítulo 26. "Due Diligence" para compra de inmuebles a través de sociedades.	400
1. Breve mención a las sociedades en paraísos fiscales.	400
2. Escrituras y otros documentos.	401
3. Accionistas.	401
4. Poderes.	401
5. Inversiones en cartera.	402
6. Auditores.	402
7. Contabilidad y cuentas anuales.	402
8. Información fiscal.	402
9. Bienes inmuebles.	402
10. Bienes muebles	402
11. Contratos.	403
12. Clientes.	404
13. Proveedores.	405
14. Seguros.	405
15. Otros contratos.	406
16. Propiedad Industrial e Intelectual.	406
17. La franquicia y el "Know -how".	411
18. Contratos que incidan en materias de propiedad industrial, intelectual o análogas.	412
19. Contratos en los que la empresa reciba concesiones, licencias o autorizaciones sobre derechos pertenecientes a terceros.	413
20. Compromisos de confidencialidad.	413
21. Controversias y contenciosos.	413
22. Laboral.	413
23. Administrativo y Medio Ambiente.	415
24. Caso práctico de "Due Diligence" para compra de inmuebles a través de	



sociedades. Caso Práctico: "Due Diligence" para la compra de un edificio residencial a través de la sociedad	418
Breve mención a las sociedades en paraísos fiscales	418
Escrituras y otros documentos	418
Accionistas	418
Poderes	418
Inversiones en cartera	418
Auditores	418
Contabilidad y cuentas anuales	419
Información fiscal	419
Bienes inmuebles	419
Bienes muebles	419
Contratos	419
Clientes	419
Proveedores	419
Seguros	419
Otros contratos	420
Propiedad Industrial e Intelectual	420
La franquicia y el "Know-how"	420
Compromisos de confidencialidad	420
Controversias y contenciosos	420
Laboral	420
Administrativo y Medio Ambiente	420

Capítulo 27. La due diligence en las transacciones de carteras de préstamos inmobiliarios.

1. Los balances de la banca por la acumulación de créditos inmobiliarios fallidos p dudosos (Non-performing loans o NPLs).	422
a. Venta al banco malo	422
b. Venta de carteras inmobiliarias a fondos de inversión	422
2. Auditoria de la cartera inmobiliaria o loan due diligence.	423
a. Análisis pormenorizado de los préstamos y activos de la cartera. Identificar riesgos inherentes tanto al préstamo, documentación, gestión de cobro, identificación de estos riesgos individuales en cada préstamo.	423
Evaluación del deudor y garantes	423
Verificación de la documentación	423
Análisis del activo subyacente	423
Gestión de cobros	424
Riesgo de morosidad	424
Evaluación de estrategias de resolución	424
Identificación de riesgos generales	424
b. Cuaderno de venta (teaser) y data tape con la información relevante de los préstamos de la cartera	424
Descripción general de la cartera	424
Características destacadas	425
Confidencialidad y contacto	425
c. Virtual Data Room (VDR)	426
Acceso controlado	426
Colaboración	426
Seguimiento de actividad	426
Facilidad de búsqueda	426
Eficiencia y rapidez	426
Extrapolación de resultados	426
d. Riesgos relativos al préstamo y su origen.	427
Concesión adecuada del préstamo	427
Documentación contractual	427
Ejecutabilidad de la documentación	427
Riesgos legales y regulatorios	427
Calidad de la cartera	427
Cláusulas de vencimiento anticipado	427
Riesgos operativos y de gestión	427



Factores macroeconómicos	428
e. Riesgos inherentes al deudor/garante.	428
Capacidad de pago	428
Historial de pago	428
Situación socioeconómica	428
Garantes y avales	428
Localización del deudor	428
Reputación del deudor	429
Viabilidad de acuerdos amistosos	429
Riesgo legal	429
f. Los riesgos respecto al activo inmobiliario.	429
g. Tasación	430
Valoración incorrecta	430
Vicios en el activo	430
Obras no finalizadas	431
Elementos derruidos o en mal estado	431
Riesgos urbanísticos	431
Uso del suelo y zonificación	431
h. Auditoria del préstamo y estrategia de cobro.	431
Estado de gestión del préstamo	431
Progreso en la recuperación	432
Cumplimiento legal	432
Cláusulas abusivas	432
Concurso de acreedores	432
Plan de negocio	432
Contrato de compraventa	432
Visión neutral e independiente	432
Capítulo 28. "Due Diligence" Inmobiliaria. Elementos personales.	433
1 Información general inmobiliaria.	433
a. Regímenes económicos matrimoniales en la legislación común y foral. Incidencia en el sistema de derechos reales.	434
b. Sistemas sucesorios en la Legislación Común y Foral.	435
c. Donaciones. La revocación de la donación.	436
d. Títulos de adquisición. Modos de adquirir y pérdida de la propiedad.	437
3. Limitaciones del Dominio.	437
a. Prohibiciones de disponer y Registro de la Propiedad.	437
b. Servidumbres administrativas.	438
4. Caso práctico de "Due Diligence" Inmobiliaria. Elementos personales. Caso Práctico: "Due Diligence" inmobiliaria para la compra de un edificio de oficinas a través del propietario individual, Señor X	442
Capítulo 29. "Due Diligence Inmobiliaria". Elementos reales.	444
1. Derechos reales de goce.	444
a. Usufructo.	444
b. Uso y habitación.	445
c. Derecho de superficie y derecho de vuelo. Sobreedificación y subedificación	445
d. Servidumbres voluntarias.	449
e. Censos.	450
2. Derechos de garantía.	452
a. Hipotecas y examen del crédito hipotecario.	452
b. La anticresis.	454
3. Derechos de adquisición (opción, tanteo y retracto).	455
a. Tanteos y retractos.	455
b. Opción de compra.	455
4. Límites al derecho de propiedad.	456
a. Tanteos y retractos legales.	456
b. Servidumbres legales y relaciones de vecindad.	457



5. Caso práctico de "Due Diligence Inmobiliaria". Elementos reales. "Due Diligence" Inmobiliaria para la compra de un complejo de apartamentos a través de una empresa	459
--	-----

Capítulo 30. "Due Diligence Inmobiliaria". Situaciones jurídicas de un inmueble.

1. Declaraciones de obra nueva Inmuebles en régimen de comunidad y de Propiedad Horizontal.	461
2 Inmuebles en régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (conocido como "timesharing" o multipropiedad).	465
3. Arrendamientos Rústicos.	468
4. Arrendamientos urbanos.	469
5. Leasing inmobiliario. Arrendamiento financiero.	471
a. Leasing de inmueble acabado (nuevo o usado).	471
b. Leasing de inmueble en construcción.	471
c. Leasing mixto.	471
6. "Lease back".	472
7. Precario.	473
8. Aspectos técnicos del inmueble en posesión.	473
9. Caso práctico en base a: "Due Diligence Inmobiliaria". Situaciones jurídicas de un inmueble. Caso Práctico: "Due Diligence" Inmobiliaria para la compra de un edificio de oficinas a través de una empresa	475

Capítulo 31. "Due Diligence Inmobiliaria". Elementos formales. Escritura pública, registro de la propiedad y catastro.

1. El título de propiedad.	477
2. La intervención notarial. Escritura pública y actas.	477
a. Escritura matriz y copias.	477
b. Actas notariales.	483
c. Testimonios y legitimaciones.	486
3. Comprobación registral de las cargas que puedan afectar a la finca La titularidad registral. El Registro de la Propiedad.	486
a. Libros registrales.	489
b. Asientos y anotaciones preventivas de embargo.	490
i) Anotación preventiva de demanda.	491
ii) Anotación preventiva del embargo.	492
iii) Anotación preventiva por ejecución de sentencia.	493
iv) Anotación preventiva de secuestro o prohibición de enajenar.	493
v) Anotación preventiva de demanda de incapacidad.	493
vi) Anotación preventiva del derecho hereditario en abstracto.	493
vii) Anotación preventiva de legados.	493
viii) Anotación preventiva de créditos refaccionarios.	493
ix) Anotación preventiva por imposibilidad de inscripción de títulos.	493
x) Anotación preventiva a favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra.	493
Cancelaciones.	494
Notas marginales.	494
Menciones registrales.	495
4. Identificación Catastral de los inmuebles.	495
5. Caso práctico en base a: "Due Diligence Inmobiliaria". Elementos formales. Escritura pública, registro de la propiedad y catastro. Caso Práctico: "Due Diligence" Inmobiliaria para la adquisición de un bloque de apartamentos por una empresa.	496

Capítulo 32. "Due Diligence Urbanística".



1. Primera aproximación a la información urbanística.	498
2. La viabilidad económica de un proyecto urbanístico (Estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria).	501
a. Documentos básicos para el examen de toda promoción inmobiliaria.	501
Proyecto básico de ejecución.	501
Licencia de obra / solicitud de la licencia de obra.	501
Situación urbanística del solar.	501
Coste real del suelo.	501
Posibles cláusulas resolutorias.	501
Relación de las viviendas, garaje y trasteros.	501
Vinculación de los garajes y trasteros.	501
Estudio de ingresos-gastos de la promoción.	501
Aportación contrato o precontrato con constructor.	502
Plan de disposiciones del préstamo.	502
Situación de las ventas.	502
Documentación jurídica y financiera del promotor.	502
Expediente jurídico.	502
b. Experiencia en el sector. Promociones realizadas hasta la fecha y/o en vigor.	502
c. Futuras promociones.	502
d. Información económico-financiera.	502
e. Detalle de la solvencia.	503
f. En caso de cooperativas y/o comunidades de propietarios.	503
g. Calendario de ejecución.	503
3. Cómo localizar la información urbanística necesaria para la "Due Diligence".	503
a. Planeamiento urbanístico. Plan general de ordenación urbana. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.	503
b. Documentación del Plan General: contenido y valor de sus elementos.	504
c. Interpretación del Plan General.	505
d. Información urbanística. Publicidad del planeamiento.	506
e. Consulta directa.	506
g. Informes urbanísticos.	507
h. Cédulas urbanísticas.	507
i. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas y precauciones sobre su eficacia.	508
j. Información urbanística a suministrar a los particulares en la enajenación de fincas.	509
4. Aspectos urbanísticos que deben aparecer en la escritura pública.	510
5. Datos personales del titular de los derechos urbanísticos.	510
6. Aspectos urbanísticos de los inmuebles.	511
a. Entorno.	511
b. Planeamiento y situación urbanística.	511
c. Condiciones de parcela.	512
7. Licencias.	514
a. Aspectos generales.	514
b. Clases de licencia.	515
Licencia de Obras o edificación.	515
1. Licencia de obra mayor.	516
a) Licencia de obra mayor por consolidación de edificios.	516
b) Licencia de obra mayor por nueva edificación.	516
c) Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios.	516
d) Licencia de obra mayor por restauración de edificios.	517
2. Licencia de obras menores.	517
3. Licencia de primera ocupación.	518
4. Licencia de instalación, actividad y apertura.	518
5. Licencia de actividades molestas.	519
8. Documentación a aportar a la autoridad en materia de licencias.	519
a. Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local.	520
b. Licencia de obra mayor de consolidación de edificios.	520
c. Licencia de obra mayor de nueva edificación.	520



d. Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios.	521
e. Licencia de obra mayor de restauración de edificios.	522
f. Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.	522
g. Licencia de obras menores.	522
9. Tasa por licencia de obras.	522
10. Licencia Comercial de la Comunidad Autónoma (para grandes superficies).	523
11. Certificación de la finalización de las obras.	523
12. Documentación necesaria para solicitar licencia de segregación.	524
13. El aprovechamiento urbanístico. La compra por promotores de "aprovechamientos urbanísticos".	524
14. Caso práctico en base a: "Due Diligence Urbanística". Caso Práctico: "Due Diligence" Urbanística para el desarrollo de un complejo residencial	526
Capítulo 33. "Due Diligence de edificación".	530
1. "Due Diligence" de adquisición de terrenos para su posterior edificación.	530
2. Condiciones para poder edificar una parcela.	531
a. Condiciones de planeamiento	531
b. Condiciones de urbanización	531
c. Condiciones de gestión	532
d. Condiciones dimensionales	532
3. Condiciones de situación y forma de los edificios.	532
a. Línea de edificación.	532
b. Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.	532
c. Plano de fachada y de medianera.	533
d. Separación a linderos.	533
e. Retranqueos.	533
f. Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.	534
g. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.	534
h. Superficie ocupable.	534
i. Superficie libre de parcela.	535
j. Superficie edificada.	535
k. Cálculo de la superficie edificada.	535
l. Coeficiente de edificabilidad.	536
m. Condiciones de volumen y forma de los edificios. Altura de la edificación.	536
n. Condiciones particulares de uso.	537
4. Tipo de obras.	537
a. Obras de conservación y mantenimiento.	537
b. Obras de consolidación.	537
c. Obras de acondicionamiento.	537
d. Obras de restauración.	538
e. Obras de reforma.	538
f. Reforma menor.	538
g. Reforma parcial.	538
h. Obras de demolición.	538
i. Obras de nueva edificación.	539
j. Obras de reconstrucción.	539
k. Obras de sustitución.	539
l. Obras de ampliación.	539
m. Obras de nueva planta.	539
5. Control del Proyecto.	540
6. La documentación que se debe entregar al promotor a la conclusión de las obras.	540
7. La importancia del acto de recepción de las obras en relación a la responsabilidad de los riesgos cubiertos por el seguro.	541



8. Seguros de la construcción.	543
a. Seguro decenal.	543
b. Otros seguros para promotores, constructores y subcontratistas.	545
c. La sustitución del beneficiario de la póliza a favor del comprador.	545
9. Libro del edificio	546
10. Caso práctico en base a: "Due Diligence de edificación". Caso Práctico: "Due Diligence" de Edificación para el desarrollo de un bloque de oficinas	546
Capítulo 34. "Due Diligence fiscal" de los inmuebles.	549
1. Mención previa a la venta de inmuebles a través de sociedades.	549
2. Impuestos Directos.	551
3. El impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	551
a. Documentación a solicitar en el Impuesto de la Renta (IRPF) y Retenciones.	551
b. Documentos a examinar en supuestos de no residentes.	552
4. El Impuesto sobre Sociedades: Régimen General de Residentes.	552
Documentos a examinar en el Impuesto sobre sociedades.	552
5. El Impuesto sobre el Valor Añadido.	553
Documentos a revisar en el Impuesto sobre el valor añadido (IVA).	556
6. El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	557
7. Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.	561
8. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD).	564
9. Impuesto sobre actividades económicas.	564
Documentos a solicitar en materia de tributos locales (Impuesto de bienes inmuebles (IBI), Plusvalía municipal, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, Tasas, etc.)	564
10. Inspecciones fiscales. Actuaciones ante la Administración.	565
11 Otros temas.	565
12. Caso práctico en base a: "Due Diligence fiscal" de los inmuebles. Caso Práctico: "Due Diligence" Fiscal de Inmuebles en la Compra de un Complejo Comercial	565
Capítulo 35. Litigios.	568
1. Acciones para proteger la Propiedad (deslindes, reivindicatorias, etc.).	568
2. Litigios	568
3. Documentos a solicitar.	569
4. Mención especial a la existencia de expedientes expropiatorios.	570
5. Caso práctico en base a: Due diligence de Litigios. Caso Práctico: "Due Diligence" de Litigios en la Adquisición de un Edificio de Oficinas	571
Capítulo 36. Advertencias especiales para centros comerciales y grandes superficies.	572
1. Área de reserva para ampliación.	572
2. Licencias locales.	572
3. Segunda licencia o licencia comercial.	573
4. Impuestos sobre grandes superficies.	573
5. Junta de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial.	573
6. Otros documentos esenciales en centros comerciales.	574
7. Documentos especiales para operaciones internacionales.	574
Certificado de entrega sin defectos	574



Certificado de cumplimiento	575
Certificado final de obras	575
Bonificaciones de renta.	575
Ficha comercial.	575
Contrato estandarizado de arrendamiento.	575
Avaes.	575

8. Caso práctico en base a due diligence para centros comerciales y grandes superficies. Caso Práctico: "Due Diligence" para la Adquisición de un Centro Comercial

PARTE QUINTA

Seguros de cobertura de la Due diligence inmobiliaria.

Capítulo 37. Seguros M&A desde la perspectiva de la due diligence inmobiliaria. Descubiertos en 'due diligence'

1. ¿Qué son y para qué sirven los seguros M&A?

Ventajas para ambas partes en una transacción de bienes inmuebles corporativos	579
Riesgos descubiertos en due diligence	579
Riesgos potenciales y desconocidos	579
Contingencias específicas	580

2. ¿Por qué se contrata el seguro M&A?

Delimitar y cuantificar el impacto de posibles pérdidas futuras	580
Adelantar el impacto de pérdidas	580
Tranquilidad en jurisdicciones desconocidas	581
Eliminar discrepancias y disputas	581
Eliminar riesgo de insolvencia del vendedor	581
Eliminar ajustes de precio	581
Eliminar conflictos por la gestión anterior	581

3. Clases de seguros para protegerse contra descubiertos en 'due diligence'

a. El seguro de manifestaciones y garantías cubre las pérdidas derivadas del incumplimiento de las manifestaciones y garantías del vendedor por hechos no conocidos.	582
b. Seguro de planificación fiscal, seguro de resultados de pleito y seguro de cuestiones específicas	582
c. Seguros para contingencias específicas (planificación fiscal, resultados de pleito y cuestiones específicas).	582

4. Ventajas de los seguros para protegerse contra descubiertos en 'due diligence'

Adaptación a las necesidades del cliente	583
Alta probabilidad de reclamación	583
Cobertura amplia	583
Rapidez en las reclamaciones	583

5. El mejor seguro no debe evitar las cláusulas de manifestaciones y garantías.

Clean exit	584
Confirmatory due diligence	584
Protección contra riesgos desconocidos	584

6. Razones para el seguro en un acuerdo de bienes inmuebles corporativo.

a. Clean exit (Salida limpia)	585
b. Garantías de Título y Capacidad	585
c. Fortaleza del pacto vinculante	585
d. Transferencia de responsabilidad	585

7. El seguro de garantía e indemnización en subastas inmobiliarias.

Vendedor con limitaciones o dificultades financieras	586
Escenario de subasta competitiva	586
Cotizaciones indicativas de seguro	586

8. Alcance de la cobertura

a. Límite económico	587
b. Límite temporal	587
c. Exclusiones	587



d. Ajustes posteriores a la finalización	587
9. Reparto de costes del seguro entre comprador y vendedor.	588
10. Consejos	588
Revisar el alcance de la cobertura	588
Fraude del vendedor	588
Renuncia a los derechos de subrogación	589
Asignación del beneficio del seguro	589
11. Caso práctico de Seguros M&A desde la perspectiva de la due diligence inmobiliaria. Caso Práctico: "Due Diligence" para la Adquisición de un Edificio de Oficinas y el uso de Seguros M&A	589
PARTE SEXTA	591
Formularios de la Due Diligence inmobiliaria. Auditoría legal inmobiliaria.	591
Capítulo 38. Formularios de la Due Diligence inmobiliaria. Auditoría legal inmobiliaria.	591
1. Modelo de Contrato de Compraventa con Cláusulas de Due Diligence	591
2. Plantilla de Evaluación de Riesgos	593
3. Checklists Específicas por Tipo de Propiedad	595
4. Formulario de Plan de Acción Post-Due Diligence	596
5. Modelo de Carta de Intención (LOI) Internacional	597
6. Guía de Entrevista para Vendedores y Partes Interesadas	598
7. Formulario de Seguimiento y Control de Documentación	599
8. Plantilla de Cronograma del Proceso de Due Diligence	600
9. Modelo de Informe de Hallazgos Críticos	601
10. Formulario de Compliance y Ética	602
PARTE SÉPTIMA	603
Casos prácticos de la Due Diligence inmobiliaria. Auditoría legal inmobiliaria.	603
Capítulo 39. Casos prácticos de la Due Diligence inmobiliaria. Auditoría legal inmobiliaria.	603
Caso Práctico 1: Adquisición de una vivienda particular	603
Causa del problema	603
Soluciones	603
Consecuencias	604
Resultados de las medidas adoptadas	604
Caso Práctico 2: Compra de una parcela de terreno para desarrollo	605
Causa del problema	605
Soluciones	605
Consecuencias	605
Resultados de las medidas adoptadas	605
Caso Práctico 3: Adquisición de un edificio de oficinas por una empresa inversora	606
Causa del problema	606
Soluciones	606
Consecuencias	606
Resultados de las medidas adoptadas	606
Caso Práctico 4: Adquisición de una cartera de propiedades residenciales para alquiler	607
Causa del problema	607
Soluciones	607
Consecuencias	607



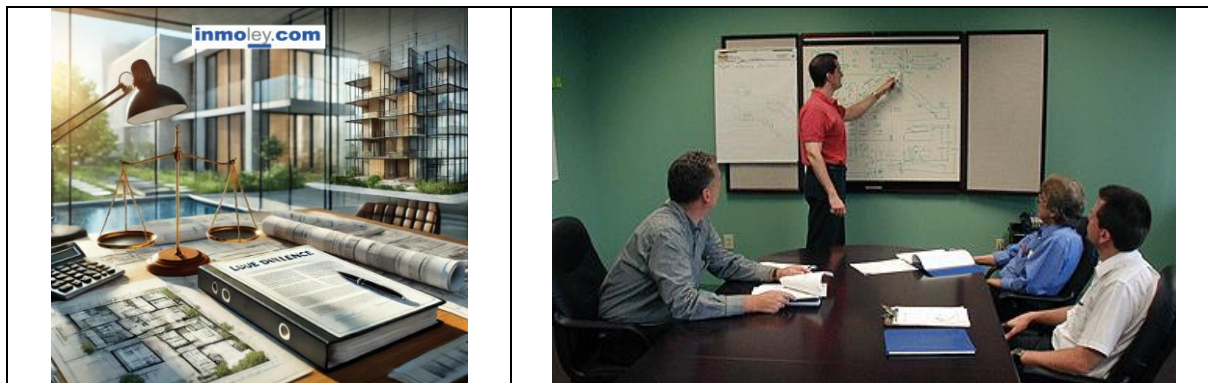
Resultados de las medidas adoptadas	607
Caso Práctico 5: Compra de un edificio de apartamentos con fin de inversión	608
Causa del problema	608
Soluciones	608
Consecuencias	608
Resultados de las medidas adoptadas	608
Caso Práctico 6: Compra de un terreno para desarrollo de viviendas	609
Causa del problema	609
Soluciones	609
Consecuencias	609
Resultados de las medidas adoptadas	609
Caso Práctico 7: Adquisición de una gran superficie comercial	610
Causa del problema	610
Soluciones	610
Consecuencias	610
Resultados de las medidas adoptadas	610
Caso Práctico 8: Adquisición de una cadena de hoteles	611
Causa del problema	611
Soluciones	611
Consecuencias	611
Resultados de las medidas adoptadas	611
Caso Práctico 9: Due Diligence para la adquisición de un edificio histórico	612
Causa del problema	612
Soluciones	612
Consecuencias	612
Resultados de las medidas adoptadas	613
Caso Práctico 10: Due Diligence para la compra de una cartera de propiedades residenciales	614
Causa del problema	614
Soluciones	614
Consecuencias	614
Resultados de las medidas adoptadas	614
Caso Práctico 11: Due Diligence en un proyecto de desarrollo de propiedad comercial	616
Causa del problema	616
Soluciones	616
Consecuencias	616
Resultados de las medidas adoptadas	617
Caso Práctico 12: Due Diligence en la compra de una empresa de administración de propiedades	618
Causa del problema	618
Consecuencias	618
Resultados de las medidas adoptadas	619
Caso Práctico 13: Due Diligence para una empresa de inversión inmobiliaria	620
Causa del problema	620
Soluciones	620
Consecuencias	620
Resultados de las medidas adoptadas	620
Caso Práctico 14: Due Diligence en una transacción de propiedad de lujo	622
Causa del problema	622
Soluciones	622
Consecuencias	622
Resultados de las medidas adoptadas	622
Caso Práctico 15: Due Diligence en la Adquisición de un Edificio de Oficinas	624
Causa del problema	624



Soluciones	624
Consecuencias	624
Resultados de las medidas adoptadas	625



¿QUÉ APRENDERÁ?

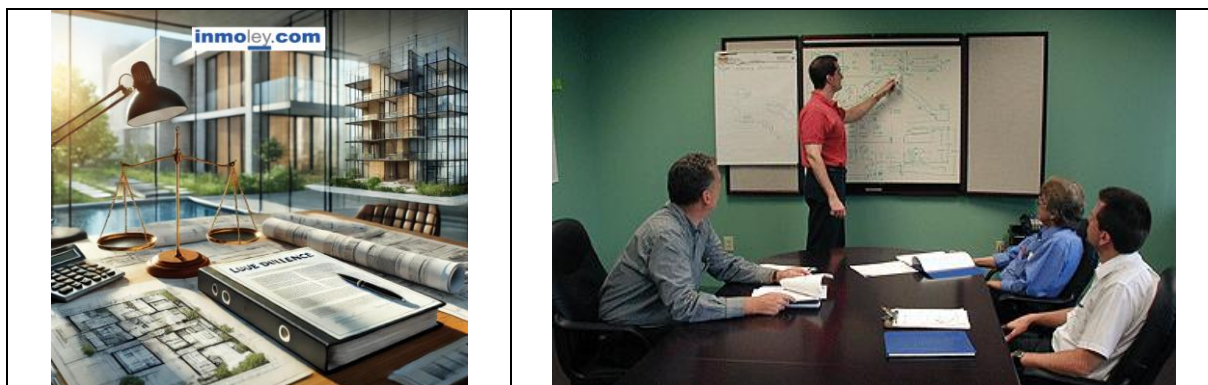


- Due Diligence Inmobiliaria: Concepto, objetivos y beneficios de realizar una auditoría legal inmobiliaria en una transacción.
- Tipos de Due Diligence: Exploración de los diferentes tipos de auditoría legal inmobiliaria, como la Due Diligence Legal, Financiera, Técnica, Ambiental, etc.
- Documentación Relevante: Identificación de los documentos clave necesarios para llevar a cabo la revisión legal, como escrituras de propiedad, contratos de arrendamiento, licencias, permisos, etc.
- Propiedad y Título: Verificación de la titularidad y validez de la propiedad, búsqueda en registros públicos, gravámenes, hipotecas, embargos, etc.
- Contratos y Obligaciones: Análisis de los contratos relacionados con la propiedad, como contratos de arrendamiento, contratos de gestión, contratos de servicios, etc.
- Cumplimiento Normativo: Evaluación del cumplimiento normativo en materia inmobiliaria, como normativas urbanísticas, ambientales, fiscales, etc.
- Litigios y Controversias: Investigación de posibles litigios o controversias relacionadas con la propiedad, incluyendo demandas pendientes, disputas legales, etc.
- Asuntos Ambientales: Revisión de posibles riesgos ambientales asociados a la propiedad, como contaminación del suelo, permisos medioambientales, etc.
- Estudio de Impacto Legal: Análisis de cómo los aspectos legales identificados pueden afectar a la transacción y qué implicaciones pueden tener para las partes involucradas.



- Evaluación de Riesgos: Identificación y evaluación de los riesgos legales relacionados con la propiedad y recomendaciones sobre cómo mitigarlos.
- Negociación y Cierre: Cómo utilizar los hallazgos de la Due Diligence para negociar los términos de la transacción y asegurar un cierre exitoso.
- Informe de Due Diligence: Elaboración de un informe completo que refleje los resultados de la auditoría legal inmobiliaria y facilite la toma de decisiones informadas.

Introducción



Descubre el Poder de la Due Diligence en el Sector Inmobiliario

En el dinámico mundo del sector inmobiliario, donde cada decisión puede tener un impacto significativo, la Due Diligence y la Auditoría Legal Inmobiliaria emergen como pilares fundamentales para el éxito. Desde inversores experimentados hasta profesionales que inician su carrera, comprender y dominar estas prácticas es esencial para navegar con confianza en un mercado en constante evolución.

Desafíos Actuales

Los profesionales inmobiliarios enfrentan desafíos complejos:

- Regulaciones legales cambiantes: Mantenerse al día con normativas locales e internacionales es crucial para evitar sanciones y asegurar el cumplimiento.
- Riesgos financieros y técnicos: Una evaluación inadecuada puede llevar a inversiones no rentables o a costosas sorpresas.
- Globalización del mercado: Las transacciones internacionales requieren un entendimiento profundo de las variaciones legales y culturales entre jurisdicciones.
- Avances tecnológicos: La digitalización exige adaptarse a nuevas herramientas como blockchain y data rooms virtuales.
- Superar estos retos implica una formación sólida en Due Diligence y Auditoría Legal Inmobiliaria, permitiendo anticipar riesgos y aprovechar oportunidades.

Importancia de la Due Diligence y la Auditoría Legal Inmobiliaria

La Due Diligence es mucho más que un procedimiento estándar; es un proceso multidisciplinario que incluye:

- Evaluación de riesgos y contingencias: Identificar y cuantificar posibles obstáculos legales, financieros y técnicos.



- Verificación del modelo económico: Asegurar que las proyecciones financieras sean realistas y sostenibles.
- Seguridad jurídica: Garantizar que todos los aspectos legales estén en orden, desde el título de propiedad hasta el cumplimiento normativo.
- Para el vendedor, ofrece transparencia y puede acelerar la transacción. Para el comprador, proporciona la confianza necesaria para invertir de manera informada.

Ventajas de la Educación en este Tema

Formarse en Due Diligence y Auditoría Legal Inmobiliaria aporta múltiples beneficios:

Estrategias Innovadoras y Efectivas

- Análisis detallado: Aprenderás a realizar evaluaciones exhaustivas de aspectos legales, financieros, físicos y ambientales.
- Toma de decisiones informadas: Con una comprensión completa del activo, podrás diseñar estrategias que maximicen el retorno de la inversión.

Digitalización y Personalización

- Uso de tecnologías avanzadas: Dominar herramientas como los Data Rooms Virtuales (VDR) y el blockchain para gestionar información de manera segura y eficiente.
- Automatización de procesos: Implementar smart contracts para agilizar transacciones y garantizar el cumplimiento de acuerdos.

Adaptación al Mercado Internacional

- Conocimiento de normativas internacionales: Entenderás las variaciones legales entre jurisdicciones y cómo afectan a las transacciones inmobiliarias.
- Competencia global: Estarás preparado para operar en mercados internacionales, ampliando tus oportunidades de negocio.

Motivación

Invertir en tu formación es invertir en tu futuro. Al profundizar en la Due Diligence y la Auditoría Legal Inmobiliaria, estarás:

- Protegiendo tus inversiones: Evitando riesgos ocultos y asegurando transacciones exitosas.
- Destacando en el mercado: Ofreciendo un valor añadido a clientes y socios al demostrar un alto nivel de competencia profesional.
- Preparado para el futuro: Anticipándote a las tendencias y desarrollos futuros en el sector inmobiliario.



- Considera adquirir una guía práctica que aborde estos temas en profundidad, con casos prácticos y herramientas que podrás aplicar directamente en tu trabajo.

La Due Diligence y la Auditoría Legal Inmobiliaria son esenciales para cualquier profesional que busque sobresalir en el sector inmobiliario actual. Te permiten minimizar riesgos, maximizar oportunidades y operar con la confianza que brinda el conocimiento. Mantente a la vanguardia, actualiza tus habilidades y conviértete en un referente en tu campo.

¿Estás listo para llevar tu carrera al siguiente nivel?

¿QUÉ APRENDERÁS CON ESTA GUÍA?

- Definición y evolución de la Due Diligence Inmobiliaria: Comprenderás su historia y cómo ha influido en el mercado actual.
- Proceso detallado de Due Diligence: Desde la planificación hasta la emisión del informe final.
- Aspectos legales, financieros y técnicos: Aprenderás a evaluar cada componente clave de una transacción inmobiliaria.
- Uso de tecnologías emergentes: Cómo el blockchain y los VDR están transformando el sector.
- Adaptación a mercados internacionales: Conocerás las normativas y prácticas en diferentes jurisdicciones.
- Casos prácticos reales: Analizarás situaciones concretas para aplicar los conocimientos adquiridos.
- Formularios y plantillas: Tendrás acceso a herramientas profesionales para agilizar tu trabajo.
- Gestión de riesgos y seguros M&A: Entenderás cómo protegerte contra contingencias y descubrimientos inesperados.

Esta guía es tu aliada para convertirte en un experto en Due Diligence y Auditoría Legal Inmobiliaria. ¡No pierdas la oportunidad de transformar tu carrera y liderar en el sector!