



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA CROWDFUNDING INMOBILIARIO





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>14</b>
<b>Introducción</b>	<b>15</b>
¿Cómo funciona realmente el crowdfunding inmobiliario?	15
<b>PRELIMINAR</b>	<b>17</b>
<b>El crowdfunding inmobiliario en 14 preguntas y respuestas.</b>	<b>17</b>
<b>1. ¿Qué es el crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>17</b>
a. El crowdfunding es un fenómeno de internet y de redes sociales.	17
b. El crowdfunding ofrece a los inversores la posibilidad de convertirse en accionistas de una empresa o de una propiedad inmobiliaria.	18
c. El crowdfunding inmobiliario es un tipo de inversión de capital.	18
d. Existen diferentes tipos de crowdfunding inmobiliario.	18
Cuando adquiere una participación en un proceso de compra para alquilar una propiedad.	18
Cuando adquiere una participación en un proyecto de promoción inmobiliaria, como la construcción de pisos para estudiantes o viviendas.	19
Tipos mixtos de inversión inmobiliaria	19
e. El crowdfunding empezó con acciones en Estados Unidos	19
f. Muchas empresas inmobiliarias han creado de forma eficaz sus propias plataformas de financiación colectiva para recaudar fondos para la inversión.	20
<b>2. ¿Cuáles son los tipos de Crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>20</b>
a. Una inversión de capital es simplemente la adquisición de una participación en un activo inmobiliario.	20
b. Préstamos inmobiliarios.	21
<b>3. ¿Cómo funciona el crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>21</b>
a. Un proceso para conseguir financiación participativa para construir o adquirir un inmueble a través de una plataforma 100% online.	21
b. El mecanismo del crowdfunding inmobiliario	21
<b>4. ¿Cómo funciona una plataforma de crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>22</b>
a. ¿Cuál es el proceso de un operador de Crowdfunding?	22
b. Buscar inversiones	22
c. Crear empresa vehículo para la inversión (SPV).	23
d. Gestión del inmueble	23
e. Tarifas	24
<b>5. ¿Ha llegado el crowdfunding inmobiliario para quedarse? Un SÍ rotundo.</b>	<b>24</b>
a. Las plataformas de crowdfunding inmobiliario son herramientas de internet para la inversión.	25
b. La normativa europea e internacional favorece a las nuevas plataformas de crowdfunding inmobiliario.	25
c. Tiene tarifas, pero comparativamente son bajas.	26
<b>6. ¿Merece la pena el crowdfunding inmobiliario para un inversor sin experiencia?</b>	<b>26</b>
a. Tiene gastos de gestión	26
b. Activos ilíquidos	27
c. Limitaciones de la Due diligence	27
d. El crowdfunding inmobiliario es una inversión no garantizada	27
e. Falta de comprensión de los riesgos por el inversor común	27
f. Alta relación préstamo-valor	28
g. Riesgo de plataforma de crowdfunding inmobiliario	28
<b>7. ¿Cuáles son las ventajas del crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>28</b>
a. Ventajas generales del crowdfunding inmobiliario	29
b. Oportunidad de financiación para los promotores inmobiliarios	29



c. Oportunidad de inversión inmobiliaria	30
d. Permite centrar la inversión en un inmueble. Con el REIT o Socimi no es posible.	30
e. Despreocuparse de la gestión que conlleva todo inmueble.	30
f. El inmobiliario tiene un alto potencial de enriquecimiento	31
g. Diversificación de la cartera inmobiliaria	31
h. La inversión inmobiliaria se ha hecho muy accesible con el crowdfunding.	32
i. Diversificación geográfica de la inversión inmobiliaria.	32
j. El crowdfunding inmobiliario es un vehículo de inversión pasiva	33
k. La microinversión inmobiliaria.	33
<b>8. ¿Cuáles son los inconvenientes del crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>33</b>
a. Inconvenientes generales del crowdfunding inmobiliario.	33
b. Rendimientos relativos más bajos	34
c. Inversiones ilíquidas	34
d. Períodos de inversión objetivo de al menos tres años.	35
e. Falta de control	35
f. Los acuerdos inmobiliarios financiados con fondos colectivos pueden ser mucho más arriesgados que otros tipos de inversiones de capital.	35
g. Invertir en bienes inmuebles a través del crowdfunding no lo convierte en propietario de la propiedad.	36
h. No puede tomar decisiones sobre el inmueble. Las toma la plataforma o el gestor.	36
i. Cargos ocultos	36
<b>9. ¿Cómo empezar con el crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>36</b>
a. Elegir la plataforma de crowdfunding inmobiliario	36
b. Inversión de capital en promoción inmobiliaria.	37
c. Inversión de deuda en préstamo inmobiliario.	37
<b>10. ¿Cuáles son las características de un inversor de Crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>38</b>
a. Un papel pasivo en la operación de la propiedad inmobiliaria.	38
b. ¿Cómo se dividen las ganancias del acuerdo entre el patrocinador y los inversores?	38
c. Ventajas del inversor	39
d. Riesgos del inversor	39
Inversión ilíquida.	39
Falta de control.	40
Volatilidad del mercado.	40
Recargo por ingresos netos por inversiones.	40
<b>11. ¿En qué consiste el crowdfunding inmobiliario para la financiación colectiva de una hipoteca?</b>	<b>40</b>
a. No es sencillo recibir un préstamo colectivo (crowdfunding) para adquirir un inmueble.	40
b. El crowdfunding no es gratuito	41
c. Puede que el crowdfunding se quede corto y haya que completarlo con un préstamo.	41
<b>12. ¿Vemos un ejemplo de Crowdfunding inmobiliario por una promotora?</b>	<b>41</b>
<b>13. ¿Cómo son los contratos del crowdfunding inmobiliario?</b>	<b>42</b>
a. Contratos para plataformas de crowdfunding inmobiliario que intermedian entre inversores y promotores.	42
El contrato de afiliación entre la plataforma y los usuarios (inversores y promotores) (contrato de servicios).	42
Responsabilidad contractual por parte de la plataforma en proyectos de crowdfunding inmobiliario.	42
Asesoramiento de la plataforma de crowdfunding inmobiliario a los promotores.	42
Exoneración de responsabilidad de la plataforma de crowdfunding inmobiliario	43
Deber de información al consumidor de la plataforma de crowdfunding inmobiliario	43
b. Contrato entre inversores y promotores inmobiliarios (préstamo, sociedad vehicular SVP o adquisición de acciones).	43
c. Contrato flexible: para el inversor y el promotor inmobiliario	43
Préstamos para la modalidad de inversión y promoción inmobiliaria.	43
Prevención de retrasos	44
<b>14. ¿Qué debe incluir una web de Crowdfunding inmobiliario para exonerarse de</b>	



responsabilidad? _____	44
<b>PARTE PRIMERA</b> _____	<b>46</b>
<b>CrowdInvesting y Crowdfunding o Inversión Colectiva en inmuebles (financiación e inversión inmobiliaria).</b> _____	<b>46</b>
<b>Capítulo 1. ¿Qué es el Crowdfunding?</b> _____	<b>46</b>
<b>1. Concepto del Crowdfunding</b> _____	<b>46</b>
a. Concepto económico. _____	46
b. Concepto jurídico. _____	48
1. Requisitos comunes del Crowdfunding _____	48
Operación triangular entre un promotor, los aportantes y la plataforma (ámbito subjetivo). _____	48
Operación con una única finalidad o destino (ámbito objetivo). _____	49
2. Requisitos subjetivos (CNMV). _____	49
3. Elementos formales del contrato de Crowdfunding de préstamo y de inversión. _____	50
<b>2. Características del Crowdfunding</b> _____	<b>51</b>
a. Lugar de encuentro entre los inversores y los solicitantes de financiación. _____	51
b. Intermediarios que cobran comisiones tanto a inversores como a emprendedores. _____	51
c. Ahorro de costes financieros. _____	51
d. Catalogación de proyectos en función del riesgo. _____	52
e. Diversificación del riesgo. _____	52
f. Responsabilidad muy limitada de la plataforma de crowdfunding. _____	52
<b>3. El desarrollo del crowdfunding inmobiliario y las plataformas de inversión Crowd.</b> _____	<b>52</b>
a. Claves del crecimiento del Crowdfunding _____	53
Modelos alternativos de financiación _____	53
Desarrollo tecnológico. Scoring. _____	53
Mayor rentabilidad _____	53
Menor coste de transacción _____	53
Comunidad social del proyecto _____	54
Aumento de ventas al superar la primera ronda inversora. _____	54
b. Reacción ante la falta de financiación inmobiliaria tradicional. _____	54
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>55</b>
<b>¿Cómo funciona el crowdfunding para bienes inmuebles?</b> _____	<b>55</b>
1. Lógica fintech a la recaudación de capital para inversiones inmobiliarias. _____	55
2. La solución ideal para el promotor al que se le acaban los fondos y tienen que pagar al banco (subordinación de la deuda). _____	55
3. El crowdfunding inmobiliario y la similitud al crowdfunding de capital. _____	56
4. Un caso práctico de crowdfunding inmobiliario. _____	56
5. El crowdfunding inmobiliario también tiene sus costes de gestión. _____	57
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>58</b>
<b>¿Qué es el crowdfunding inmobiliario?</b> _____	<b>58</b>
1. ¿Qué es el crowdfunding inmobiliario? _____	58
2. ¿Qué son las empresas o plataformas de crowdfunding? _____	58
3. ¿Cómo funciona este sistema de inversión de las plataformas de crowdfunding inmobiliario? _____	59
a. Selección de inmuebles. _____	59
b. Datos necesarios para el inversor. _____	59
c. Rentabilidad. _____	59
4. ¿Qué ocurre si el proyecto no se realiza una vez financiado o no se vende o alquila como se esperaba? _____	59



5. ¿Hay contagio en caso de que no prosperen otros proyectos inmobiliarios de la plataforma? ¿Hay barreras de protección? _____	60
6. ¿Qué sucede si la plataforma de crowdfunding inmobiliaria cierra? _____	60
7. ¿Qué ocurre si el proyecto tarda en venderse o no se construye? _____	61
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>62</b>
Consejos antes de invertir en crowdfunding inmobiliario. _____	62
1. Seleccionar una plataforma con todos los registros legales. _____	62
2. Horizonte de inversión. En el crowdfunding inmobiliario no se regulan los plazos como en el business crowdinvesting. _____	62
3. Tipos de proyectos inmobiliarios. _____	63
• Compra para alquiler. _____	63
• Compra para renovación y posterior reventa con plusvalía. _____	63
• Préstamos a promotores. _____	63
4. Claves de la inversión en crowdfunding inmobiliario. _____	63
a. Gestor _____	63
b. Ubicación geográfica _____	63
c. Precio/m2 _____	63
d. Planos _____	64
e. Fotos/proyecciones _____	64
f. Garantías _____	64
g. Coste. Financiación. _____	64
<b>Capítulo 2. El crowdfunding inmobiliario. _____</b>	<b>65</b>
1. El crowdfunding inmobiliario. _____	65
2. Clases de crowdfunding inmobiliario. _____	67
a. Intermediario _____	67
b. Crowdfunding directo _____	67
Es la promotora o empresa inmobiliaria quien solicita públicamente financiación a través de su propia página web, pero exclusivamente para operaciones o negocios inmobiliarios que ella misma va a gestionar o explotar. _____	67
c. El crowdfunding de recompensa y prepago, en el que la retribución obtenida por el financiador es la entrega de un producto inmobiliario. _____	68
d. El crowdfunding de participación en los beneficios inmobiliarios. _____	68
e. Equity Crowdfunding mediante la constitución de sociedades limitadas que adquieren los inmuebles en los que se invierte. _____	68
f. Crowdlending o préstamo plural en operaciones de captación de financiación para promotores que desean construir o rehabilitar viviendas. _____	69
g. Crowdfunding de cuentas en participación. _____	70
Utilizado por empresas promotoras o constructoras que ofrecen al público, a través de una plataforma on line, la posibilidad de invertir en sus propios proyectos de construcción o rehabilitación, articulando esa inversión mediante múltiples contratos de cuentas en participación con los inversores. _____	70
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>72</b>
<b>¿Por qué usa Metrovacesa la financiación crowdfunding para impulsar sus promociones inmobiliarias? _____</b>	<b>72</b>
1. El crowdfunding democratiza el acceso a la inversión inmobiliaria para cualquier tipo de perfil inversor. _____	72
2. Funcionamiento: participación en el proyecto de compra y alquiler a través de la sociedad. _____	73
a. Metrovacesa selecciona los activos objeto de la inversión. _____	73
b. Plataforma registrada CNMV _____	73
c. Sociedad compradora del inmueble para su alquiler. _____	73



d. Reparto de rentabilidad. _____	73
<b>3. Plataforma 'online' inmobiliaria para inversores acreditados _____</b>	<b>74</b>
a. Requisitos para ser inversor acreditado. _____	74
b. Sala de inversión 'online' _____	75
c. Publicación de activos inmobiliarios que irán rotando periódicamente con condiciones especiales para todos aquellos inversores que hayan sido acreditados. _____	75
<b>4. ¿Cómo funciona Metrovacesa Invest? _____</b>	<b>76</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>91</b>
<b>Todo lo que hay que saben antes de invertir en crowdfunding inmobiliarios. _____</b>	<b>91</b>
<b>1. Plataformas de crowdfunding inmobiliario para captar pequeñas aportaciones de inversores particulares _____</b>	<b>91</b>
<b>2. ¿Se invierte directamente en un inmueble? _____</b>	<b>92</b>
<b>3. ¿Qué supone participar en una Sociedad Limitada propietaria de un inmueble? _____</b>	<b>92</b>
<b>4. La rentabilidad anunciada por las plataformas de crowdfunding inmobiliario. _____</b>	<b>93</b>
<b>5. ¿Cómo recuperar parte de la inversión? _____</b>	<b>93</b>
<b>6. Responsabilidad de las plataformas de crowdfunding con el inversor inmobiliario. _____</b>	<b>94</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>105</b>
<b>Una solución para el crowdfunding de vivienda: la vía intermedia del arrendamiento con opción de compra, la venta a plazos con condición resolutoria o similares. _____</b>	<b>105</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>107</b>
<b>Folleto de plataforma dedicada al Crowdfunding inmobiliario. _____</b>	<b>107</b>
<b>PARTE SEGUNDA _____</b>	<b>120</b>
<b>Sujetos de un proyecto de Crowdfunding. _____</b>	<b>120</b>
<b>Capítulo 3. Sujetos de un proyecto de Crowdfunding. _____</b>	<b>120</b>
<b>1. El emprendedor o promotor inmobiliario que busca financiación para su proyecto. _____</b>	<b>120</b>
<b>2. Aportantes. _____</b>	<b>120</b>
<b>3. Intermediario. Plataforma tecnológica. _____</b>	<b>121</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>122</b>
<b>Sujetos del crowdfunding _____</b>	<b>122</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>125</b>
<b>Plataformas de crowdinvesting _____</b>	<b>125</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>127</b>
<b>Plataformas de Crowdfunding en España _____</b>	<b>127</b>
<b>Capítulo 4. Fases del crowdfunding _____</b>	<b>132</b>
<b>1. Fases genéricas del crowdfunding _____</b>	<b>132</b>
a. Iniciativa _____	132
b. Campaña _____	132
c. Marketing _____	132
d. Lanzamiento _____	133
e. Agradecimiento e información. _____	133
<b>2. Fase de planificación _____</b>	<b>133</b>
<b>3. Fase de preparación _____</b>	<b>133</b>



4. Fase de campaña	134
5. Fase de postcampaña.	134
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>136</b>
Claves del éxito de una campaña de crowdfunding.	136
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>138</b>
Clases de crowdfunding.	138
<b>Capítulo 5. Clases de crowdfunding.</b>	<b>138</b>
1. Crowdlending y equity crowdfunding en España.	138
2. Clases de crowdfunding.	138
a. Crowdfunding de donación	138
b. Crowdfunding de recompensa	139
c. Crowdfunding de préstamos. Préstamo con interés ("Crowdlending").	139
d. Crowdfunding de inversión. Invertir en el capital social ("Equity Crowdfunding").	140
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>141</b>
Clases de crowdfunding.	141
1. Donación (Donation-based crowdfunding).	141
2. Recompensa (Reward-based crowdfunding).	141
3. Préstamo (Lending o debt-based crowdfunding).	143
4. Inversión (Equity-based crowdfunding o crowdinvesting).	143
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>145</b>
Diferencias entre crowdfunding y crowdlending.	145
1. Diferencias entre crowdfunding y crowdlending.	145
a. ¿Qué es el crowdfunding?	145
b. ¿Qué es el Crowlending?	146
Crowdlending P2P	146
Crowdlending P2B	146
2. Diferencias entre el crowdfunding y crowdlending.	147
a. El riesgo.	147
b. Beneficios.	147
c. Garantías.	147
d. Control	147
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>149</b>
Análisis del riesgo del Crowdfunding de préstamo (crowdlending).	149
1. Las plataformas de crowdfunding seleccionan los proyectos (primer filtro de riesgo).	149
2. Riesgo	150
3. Beneficios	150
4. Garantías	150
5. Seguimiento del proyecto	151
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>152</b>
Crowdlending P2P lending y Crowdlending P2B lending.	152
1. El crowdlending es un tipo de crowdfunding	152





2. Crowdlending P2P lending (Peer To Peer Lending).	153
3. Crowdlending P2B lending (Peer To Business Lending).	154
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>156</b>
Modelos híbridos de crowdfunding	156
1. Crowdfunding de recompensa y préstamo.	156
2. Reparto de ingresos (Revenue Sharing)	156
3. Recompensa en especie (In Kind Reward)	156
4. Inversión en especie (In Kind Funding)	157
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>158</b>
Ventajas y desventajas del Crowdfunding	158
<b>Capítulo 6. Ventajas y desventajas del Crowdfunding</b>	<b>158</b>
1. Ventajas del Crowdfunding	158
2. Inconvenientes del Crowdfunding	159
3. Riesgos financieros del Crowdfunding.	160
a. Riesgo de liquidez	160
b. Riesgo de mercado	160
c. Riesgo de crédito	160
d. Riesgo de solvencia	160
e. Riesgo operativo	160
4. Análisis DAFO (Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades) del Crowdfunding.	161
5. Ventajas del Crowdlending	161
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>163</b>
Ventajas e inconvenientes del crowdfunding.	163
1. Ventajas del crowdfunding.	163
2. Inconvenientes del crowdfunding.	164
a. Para el creador de la campaña.	164
b. Para los inversores.	165
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>166</b>
¿Hay riesgo en el Crowdfunding inmobiliario?	166
1. El proyecto inmobiliario no se realiza. Devoluciones.	166
2. No se vende a los precios previstos.	166
3. Cierre de la plataforma de crowdfunding.	166
<b>PARTE QUINTA</b>	<b>168</b>
Régimen legal del Crowdfunding inmobiliario	168
<b>Capítulo 7. La Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial (LFFE).</b>	<b>168</b>
1. Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial (LFFE).	168
a. Aumentar las posibilidades de financiación de las PYMES.	168
b. Diferencias entre las plataformas que ofrecen Crowdfunding con retornos financieros y del resto de plataformas.	169
2. Sólo aplicará al Crowdfunding de préstamo e inversión, dejando fuera de su	





<b>regulación al Crowdfunding de donación y de recompensa.</b>	<b>169</b>
a. Un marco normativo para el Crowdfunding financiero	169
b. Consideraciones sobre el régimen legal del Crowdfunding de donación y recompensa ante la falta de regulación específica de la LFFE	170
<b>3. Contratación electrónica y protección de los consumidores aportantes.</b>	<b>172</b>
<b>4. Régimen jurídico de las Plataformas de Financiación Participativa</b>	<b>173</b>
a. Recepción, selección y publicación de proyectos de financiación participativa.	174
b. Desarrollo, establecimiento y explotación de canales de comunicación para facilitar la contratación de la financiación entre inversores y promotores.	174
<b>5. Autorización y registro de las PFP</b>	<b>175</b>
Forma jurídica de la sociedad.	176
Administración de la sociedad.	176
Cese de la sociedad.	176
<b>6. Normas de conducta de las PFP</b>	<b>177</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>178</b>
<b>Plataformas autorizadas por la CNMV</b>	<b>178</b>
<b>1. Las plataformas de crowdfunding inmobiliario.</b>	<b>178</b>
<b>2. ¿Cuánto dinero puede invertir en el crowdfunding?</b>	<b>178</b>
a. La diferencia entre los inversores no profesionales (los no acreditados) y los profesionales (acreditados).	179
b. Los inversores no acreditados podrán convertirse en acreditados si contratar un servicio de asesoramiento de inversión con una empresa autorizada por la CNMV.	179
<b>3. Plataformas de crowdfunding inmobiliario que deben ser autorizadas por la CNMV</b>	<b>179</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>181</b>
<b>Autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para operar como Plataforma de Financiación Participativa. Sanciones de la CNMV a las plataformas crowdfunding inmobiliarias.</b>	<b>181</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>183</b>
<b>Caso real. Modelo de cobertura regulatoria de una plataforma de Crowdfunding inmobiliario.</b>	<b>183</b>
<b>1. Empresa autorizada y registrada en la CNMV como Plataforma de Financiación Participativa.</b>	<b>183</b>
<b>2. Declaración de no tener la condición de empresa de servicios de inversión ni entidad de crédito.</b>	<b>183</b>
<b>3. Aviso al inversor</b>	<b>183</b>
Advertencia de riesgos	183
Elección de proyectos	183
Rentabilidad de las inversiones	184
Falta de liquidez y transmisibilidad	184
Dividendos	185
Dilución	185
Riesgo de no poder influir en la gestión de la sociedad	185
Supervisión	185
Tarifas	185
Pagos	186
Quejas y reclamaciones	186
<b>Capítulo 8. Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.</b>	<b>188</b>



1. Régimen jurídico de las plataformas de financiación participativa _____	188
2. Requisitos financieros de una Plataforma de Financiación Participativa. _____	189
3. Clasificación de los inversores. _____	190
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>193</b>
Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (LFFE). _____	193
1. Inversores _____	193
2. Empresas _____	194
3. Plataformas de financiación participativa _____	194
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>196</b>
Análisis de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (LFFE). _____	196
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>198</b>
El contrato de Crowdfunding inmobiliario. _____	198
<b>Capítulo 9. El contrato de Crowdfunding inmobiliario. _____</b>	<b>198</b>
1. Régimen jurídico de este modelo de financiación (Ley 5/2015 de 27 de abril de Fomento de la Financiación Empresarial). _____	198
2. Relaciones entre partes. _____	198
a. Los promotores _____	198
b. Los crowdfunders, inversores o colaboradores _____	199
Las plataformas de financiación _____	199
c. Características de las plataformas crowdfunding _____	199
Publicidad y mediación _____	200
Variedad de proyectos _____	200
Intermediación entre inversores y promotores _____	200
Reducción de los costes de transacción _____	200
Clasificación de los proyectos _____	201
Gestión de riesgos a través de la diversificación _____	201
Responsabilidad muy limitada _____	201
Actuación en base a modelos de financiación tradicionales _____	201
3. Tipos de contratos de crowdfunding y su naturaleza jurídica _____	201
a. Crowdfunding de recompensa (Reward -based Crowdfunding) _____	202
b. Crowdfunding de préstamo (Crowdlending) _____	203
c. Crowdfunding de inversión (Equity Crowdfunding) _____	204
1. El modelo de «todo o nada» (all or nothing) _____	204
2. El modelo de «todo cuenta» (keep it all) _____	204
4. Formación del contrato de crowdfunding. _____	205
a. El contrato de mediación _____	205
b. Crowdfunding, contrato electrónico. _____	205
5. Cumplimiento del contrato y régimen de responsabilidad. _____	206
a. El contrato de acceso a la plataforma. _____	206
b. Términos y condiciones de uso. _____	207
c. La relación con terceros ajenos a la plataforma. _____	207
d. Responsabilidad precontractual _____	208
e. Casos de nulidad y anulabilidad del contrato _____	208
f. Casos de incumplimiento contractual: _____	209
g. Responsabilidad por actuación de la PFP como tercero de confianza. _____	209
<b>PARTE SÉPTIMA _____</b>	<b>210</b>
Precauciones antes de invertir en el Crowdfunding inmobiliario. _____	210



<b>Capítulo 10. Régimen jurídico de los agentes implicados</b>	<b>210</b>
<b>1. Los promotores</b>	<b>210</b>
a. Los promotores podrán ser personas físicas o jurídicas.	210
b. La LFFE fija límites cuantitativos a los proyectos.	211
c. Vinculación contractual de las ofertas publicadas	211
d. Lenguaje no técnico	211
e. Responsabilidad de verificación.	212
f. Requisitos específicos según se concedan préstamos o acciones, participaciones u otros valores representativos de capital.	212
g. Estatutos y derechos sociales de los promotores.	212
<b>2. Los inversores</b>	<b>212</b>
a. Inversores no acreditados y acreditados (business angel).	212
b. Límites máximos de aportaciones individuales	213
<b>3. Supervisión, inspección y sanción</b>	<b>214</b>
a. Deber de comunicación a la CNMV.	214
b. Infracciones y sanciones.	214
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>215</b>
El blanqueo de capitales en el crowdfunding.	215
<b>Capítulo 11. Procedimiento para llevar a cabo la inversión por los promotores en sociedades de responsabilidad limitada.</b>	<b>217</b>
<b>1. El aumento de capital social y derecho de suscripción preferente</b>	<b>217</b>
<b>2. Los estatutos y los pactos parasociales en el contexto del Crowdfunding de inversión</b>	<b>218</b>
Sindicación del voto	219
<b>3. La comunidad de bienes en el Crowdfunding de inversión</b>	<b>220</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>222</b>
Doctrinal. El crowdfunding inmobiliario mediante cuentas en participación.	222
<b>Capítulo 12. La Plataforma de financiación participativa (PFP) en la Ley 5/2015 de Fomento de la financiación empresarial.</b>	<b>244</b>
<b>1. La Plataforma de financiación participativa (PFP)</b>	<b>244</b>
<b>2. La tipicidad legal de la PFP</b>	<b>245</b>
a. La autorización administrativa	245
b. Actividad de las PFP	245
c. Procedimiento de autorización administrativa de las PFP	245
<b>3. Los sujetos en la PFP: inversor y promotor</b>	<b>246</b>
<b>4. El Promotor: concepto y régimen jurídico</b>	<b>246</b>
El promotor es persona física o jurídica	247
El promotor es el sujeto que solicita financiación en la PFP	247
Requisitos del proyecto.	247
El promotor solicita la financiación en nombre propio.	247
La financiación solicitada por el promotor tiene que ser destinada a un proyecto de financiación participativa.	248
Los proyectos de financiación participativa de los promotores adoptarán las formas de financiación legalmente previstas: crowdfunding de préstamo y crowdfunding de inversión.	248
<b>5. El inversor: concepto y régimen jurídico</b>	<b>249</b>
Tipología legal de los inversores en las PFP. "Acreditados" y "no acreditados".	250
1.- Inversores "acreditados": concepto y disciplina	250
2.- Los inversores "acreditados" por solicitud evaluada	251
3.- Inversores no "acreditados": jurídico positivo	252



Límite cuantitativo en las inversiones _____	252
Manifestaciones obligatorias del inversor. _____	253
Información previa a la inversión y manifestaciones del inversor no acreditado. _____	253
<b>6. Régimen de manifestaciones del inversor sobre los riesgos de la inversión _____</b>	<b>253</b>
a. Contenido de las manifestaciones _____	253
b. Forma de las manifestaciones _____	254
<b>7. Garantías de conservación de las manifestaciones _____</b>	<b>254</b>
<b>8. El objeto de la PFP: los servicios de actividad de las PFP _____</b>	<b>255</b>
a. Servicios principales: noción y régimen _____	255
b. Servicios Auxiliares: noción y régimen _____	257
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>258</b>
<b>Procedimiento de autorización de la CNMV para Plataformas de financiación participativa (PFP). _____</b>	<b>258</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>293</b>
<b>El crowdfunding inmobiliario y las formas alternativas de financiación colectiva. ____</b>	<b>293</b>
<b>1. Crowdfunding inmobiliario. _____</b>	<b>293</b>
a. Proyectos de carácter inmobiliario como crowdfunding de inversión. _____	293
b. Aspectos terminológicos del crowdfunding inmobiliario _____	293
c. Especialidades del crowdfunding inmobiliario _____	293
La LFFE se establecen una serie de límites para poder invertir por parte de los inversores no acreditados- _____	294
En España el Crowdfunding inmobiliario se está llevando a cabo mediante tres modalidades: adquisición de acciones o participaciones, préstamos y mediante contratos de cuentas en participación. _____	295
Posible existencia de vínculos entre el promotor y el titular de la plataforma _____	295
Aseguramiento (no venta a terceros) de inmuebles cuando se va a adquirir mediante la campaña de crowdfunding. _____	296
Salida del inversor (transmisión de la participación en el equity o la cesión del préstamo). _____	296
En caso de venta, derecho de acompañamiento ("tag-along") de los socios minoritarios. _____	297
Cláusula de arrastre ("drag along") en caso de venta a un tercero por un socio mayoritario. _____	298
<b>2. Modalidades de financiación de proyectos de crowdfunding inmobiliario. Crowdfunding directo y crowdfunding indirecto. _____</b>	<b>299</b>
"Crowdfunding indirecto" mediante plataforma de crowdfunding y "crowdfunding directo" por el propio promotor _____	299
Las operaciones vinculadas en el marco de la LFFE _____	302
<b>PARTE OCTAVA _____</b>	<b>330</b>
<b>Fiscalidad del Crowdfunding. _____</b>	<b>330</b>
<b>Capítulo 13. Fiscalidad del Crowdfunding. _____</b>	<b>330</b>
<b>1. Fiscalidad Crowdlending. Similitudes con el préstamo bancario. _____</b>	<b>330</b>
<b>2. Fiscalidad Equity Crowdfunding. Similitudes con la participación en sociedades. _____</b>	<b>331</b>
Dos ingresos distintos: dividendos o beneficios patrimoniales por la venta de las acciones. _____	331
<b>3. Fiscalidad del crowdfunding de donaciones. _____</b>	<b>331</b>
a. Donatario Persona Física _____	333
b. Donatario Persona Jurídica _____	334
c. Ley del mecenazgo. Entidades sin ánimo de Lucro _____	334
<b>4. Fiscalidad crowdfunding de recompensas. Similitudes fiscales con la contraprestación. _____</b>	<b>336</b>
IVA o ITP _____	337
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>339</b>



Fiscalidad del crowdfunding. _____	339
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>340</b>
<b>Fiscalidad del Crowdfunding de inversión y de préstamos _____</b>	<b>340</b>
a. Crowdfunding lucrativo: Préstamos. Fiscalidad de los intereses. _____	341
b. Crowdfunding lucrativo: Microinversiones asociadas a intercambio accionarial _____	341
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>343</b>
<b>Fiscalidad del crowdfunding de donación _____</b>	<b>343</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>344</b>
<b>Fiscalidad del Crowdfunding no lucrativo. Recompensas y relación con la compraventa. _____</b>	<b>344</b>



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Precauciones del contrato de Crowdfunding inmobiliario**
- **Precauciones antes de invertir en Crowdfunding inmobiliario**

## Introducción



### ¿Cómo funciona realmente el crowdfunding inmobiliario?

En esencia, el crowdfunding significa juntar dinero de un grupo de inversores para hacer una inversión. En este sentido, el crowdfunding ha existido en el sector inmobiliario durante siglos.

Los vecinos compraron propiedades juntos, los esposos y las esposas y sus hermanas y hermanos compraron propiedades colectivamente e incluso varias instituciones se unieron para comprar propiedades colectivamente.

La principal diferencia entre la inversión colectiva en bienes inmuebles del pasado y el crowdfunding inmobiliario en la actualidad es la capacidad de realizar transacciones online y el acceso incomparable al flujo de transacciones utilizando internet como la nueva plataforma de distribución.

Dados los avances en la tecnología moderna, los inversores ahora pueden explorar las inversiones online, firmar documentos legales online de forma segura, transferir fondos y tener acceso a los paneles de los inversores para ver cómo funcionan las inversiones.

Si bien ninguna compañía de crowdfunding puede garantizar el éxito de cualquier inversión, y los riesgos ciertamente existen, la protección legal de la CNMV es un aspecto muy importante del crowdfunding y una garantía de protección para los inversores.





## Hay dos tipos de inversiones de crowdfunding inmobiliario:

- **Inversiones de capital (como poseer acciones en un edificio de apartamentos) que permiten a los inversores compartir el flujo de efectivo de las rentas y la plusvalía cuando se vende la propiedad.**
- **Préstamos garantizados a promotores para adquirir bienes inmuebles (similar a un banco que otorga un préstamo). Estos préstamos pagan intereses mensuales y la inversión está asegurada por la propiedad**

Si bien las inversiones de capital permiten a los inversores compartir el flujo de efectivo de las rentas generalmente se distribuye trimestralmente, los préstamos permiten al inversor recibir un flujo de ingresos mensual constante con menos volatilidad.

En ambos casos, la comunicación sobre la propiedad y el rendimiento de la propiedad se comparte al menos trimestralmente y se proporcionan documentos fiscales a los inversores anualmente.

El crowdfunding para bienes inmuebles permite que más inversores tengan acceso a inversiones inmobiliarias, previamente examinadas, que históricamente no estaban disponibles fuera de los círculos muy cerrados.

Al abrirse el mundo de la inversión inmobiliaria a una gama más amplia de inversores se permite que más y más personas se beneficien.

La guía del Crowdfunding inmobiliario trata todos sus aspectos de un modo práctico y profesional.



## PRELIMINAR

*El crowdfunding inmobiliario en 14 preguntas y respuestas.*



### 1. ¿Qué es el crowdfunding inmobiliario?

a. El crowdfunding es un fenómeno de internet y de redes sociales.