

ÍNDICE

Prólogo de Carlos de Cores Helguera XIX

Prólogo de Patricio Abal XXVII

Introducción XXIX

Agradecimientos XXXIII

CAPÍTULO 1
DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO

..... 1

1.1. Introducción 1

 1.1.1. Concepto de Project Finance 1

 1.1.2. Características del Project Finance 3

 1.1.3. Diferencias del Project Finance con el préstamo corporativo..... 4

 1.1.4. Los documentos del Project Finance..... 5

 1.1.4.1. Los Documentos del Proyecto..... 5

 1.1.4.2. El Contrato del Proyecto 7

 1.1.5. Los Documentos Financieros..... 8

CAPÍTULO 2
DOCUMENTOS PRELIMINARES

..... 15

2.1. Introducción 15

2.2. Carta Mandato..... 16

2.3. Hoja de Términos (Term Sheet) 17

 2.3.1. No vinculatoriedad..... 18

 2.3.2. Inexistencia de terceros beneficiarios 25

	Pág.
2.3.3. Descripción del proyecto e identificación de sus actores principales y de los del financiamiento	27
2.3.4. Descripción del financiamiento	28
2.3.5. Aportes del sponsor.....	29
2.3.6. Garantía del sponsor.....	31
2.3.7. Obligación de retención de las acciones de la sociedad vehículo deudora.....	33
2.3.8. Cláusulas principales del contrato de crédito	34
2.3.9. Descripción de los documentos del proyecto	35
2.3.10. Descripción de los documentos financieros.....	35

CAPÍTULO 3

EL CONTRATO DE CRÉDITO Y EL CONTRATO DE TÉRMINOS COMUNES (COMMON TERMS AGREEMENT)

.....	37
3.1. Introducción	37
3.1.1. Préstamo sindicado	38
3.1.2. Préstamo participado.....	39
3.1.3. Contratos de préstamo individuales y acuerdo de términos comunes.....	41
3.2. El contrato de crédito.....	44
3.2.1. Concepto, ¿contrato de préstamo o de crédito?, tipos de contrato	44
3.2.1.1. Concepto y naturaleza jurídica	44
3.2.1.2. Distinción entre el contrato de préstamo y el contrato de crédito.....	45
3.2.1.3. Tipos de contrato de crédito	47
3.2.1.3.1. El préstamo construcción	47
3.2.1.3.2. El préstamo puente	48
3.2.1.3.3. El préstamo post-entrada en operación	49

CAPÍTULO 4

CLÁUSULAS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE CRÉDITO

.....	51
4.1. Definiciones.....	51
4.1.1. Función de las definiciones	51

	Pág.
4.1.2. Definiciones principales del contrato de préstamo .	59
4.1.3. Interpretación	77
4.2. El Crédito	85
4.2.1. Monto del Crédito y Destino que debe darse a los fondos	85
4.2.2. Intereses del préstamo	87
4.2.2.1. Introducción	87
4.2.2.2. Aspectos que deben tenerse en cuenta para fijar la tasa de interés.....	92
4.2.2.3. Consecuencias de la usura	116
4.2.2.4. Cómo pactar la cláusula de intereses	119
4.2.2.4.1. ¿Año de 365 días o de 360 días? ..	119
4.2.2.4.2. Periodo de interés	121
4.2.2.5. Cambios en el mercado que puedan afectar la tasa de interés.....	122
4.2.2.6. Intereses moratorios.....	124
4.2.3. Pago del Préstamo	125
4.2.3.1. Pagos Anticipados Voluntarios y Obligato- rios.....	126
4.2.3.1.1. Pago anticipado voluntario del Préstamo.....	127
4.2.3.1.2. Pago anticipado obligatorio del Préstamo.....	132
4.2.3.2. Comisiones y gastos.....	135
4.2.3.3. Modalidad de los pagos.....	137
4.2.3.3.1. Irrevocabilidad de los pagos	140
4.2.3.3.2. Imputación de los pagos.....	142
4.2.3.4. Inexistencia de renuncia en caso de ausen- cia de reclamación.....	147
4.2.3.5. Pagos parciales.....	148
4.2.3.6. Compensación de saldos	156
4.2.3.7. Facultad de compensar con créditos no vencidos.....	158
4.2.3.8. Aplicación de activos líquidos y conversión de divisas	161
4.2.3.9. Enajenación de activos y conversión de di- visas	161
4.2.3.10. Indemnización de perjuicios causados al prestamista por la ruptura de coberturas ...	162

	Pág.
4.2.4. Tributos	162
4.2.4.1. Todos los pagos del deudor deben ser netos de tributos	162
4.2.5. Procedimiento de Desembolso	163
4.2.5.1. Solicitud de Desembolso	164
4.2.5.2. Número de Desembolsos	165
4.2.5.3. Importe mínimo de los Desembolsos	166
4.2.5.4. Irrevocabilidad	166
4.2.5.5. Entrega de los Desembolsos	167
4.2.5.5.1. Entrega por el Prestamista a la Deudora	167
4.2.5.5.2. Carta de pago	167
4.2.5.6. Último Desembolso	167
4.2.5.7. Finalización del plazo para pedir desem- bolsos bajo el préstamo	168
4.2.5.8. Documentación de cada desembolso en un vale u otro tipo de título valor cambiario	168
4.3. Condiciones Previas al Desembolso	183
4.3.1. Cumplimiento de las condiciones para que ocurran los desembolsos	184
4.3.2. Dispensa o renuncia a las condiciones suspensivas	185
4.3.3. Ejemplos de condiciones suspensivas	185
4.3.3.1. Condiciones previas al primer desembolso .	186
4.3.4. Condiciones Previas a todos los Desembolsos	200
4.3.5. Condiciones para el Beneficio del Acreedor	203
4.4. Declaraciones y Garantías del prestatario	203
4.4.1. Concepto de declaraciones y garantías en el Com- mon Law	203
4.4.2. Las declaraciones y garantías en el Sistema Conti- nental (<i>Civil Law</i>)	208
4.4.3. ¿Es necesario "garantizar"?	214
4.4.4. Otros aspectos a tener en cuenta al pactar declara- ciones y garantías	216
4.4.5. Análisis de una cláusula de declaraciones y garan- tías	217
4.4.6. Momento en que se hacen las declaraciones y ga- rantías	239
4.5. Obligaciones del Prestatario	240
4.5.1. Introducción	240

	Pág.
4.5.2. Obligaciones de Hacer	241
4.5.2.1. Obligaciones de pago.....	241
4.5.2.2. Obligaciones financieras.....	242
4.5.2.3. Otras obligaciones de hacer.....	248
4.5.3. Obligaciones de No Hacer.....	273
4.5.4. Obligaciones de Información	281
4.6. Eventos de Incumplimiento	288
4.6.1. Introducción	288
4.6.2. Eventos de Incumplimiento	293
4.6.3. Consecuencias ante un Evento de Incumplimiento.	323
4.7. Disposiciones Generales.....	325
4.7.1. Cesión y sucesores.....	325
4.7.2. Ejemplares y “Hojas de Firma”	331
4.7.3. Información Confidencial	333
4.7.4. Modificaciones y no renunciaciones.....	334
4.7.5. Independencia de Disposiciones	338
4.7.6. Ley Aplicable y Jurisdicción	339
4.7.7. Arbitraje.....	348
4.7.7.1. Arbitraje como método de solución de con-	
troversias	350
4.7.8. Compensación.....	354
4.7.9. Fuerza mayor	357

CAPÍTULO 5

EL CONTRATO DE SOPORTE DE LOS PROMOTORES
(SPONSOR SUPPORT AGREEMENT)

.....	363
5.1. Concepto de promotor	363
5.1.1. Inversores pasivos	368
5.2. Objetivo de este contrato	369
5.3. Principales cuestiones que se presentan para los sponsors	370
5.3.1. Soporte	370
5.3.2. Principales definiciones	370
5.3.3. Obligación de realizar aportes	372
5.3.3.1. Obligación de realizar aportes de capital....	372
5.3.3.2. Obligación de realizar contribuciones de	
sobrecostos	373

	Pág.
5.3.3.3. Garantías de que el Proyecto se terminará de construir.....	374
5.3.4. Limitaciones o prohibiciones a la transferencia de las acciones del prestatario.....	375
5.3.4.1. Facilidad para transferir las participaciones	375
5.3.4.2. La limitación o prohibición a transferir la participación en el capital social.....	385
5.3.5. Subordinación de cualquier derecho que los promotores puedan tener en contra del prestatario o del Proyecto, a los derechos de los prestamistas.	387
5.3.6. Declaraciones y garantías de los promotores	389
5.3.7. Otorgamiento de ciertas garantías en favor de los financiadores	391
5.3.8. Cesión en garantía de sus créditos por la deuda subordinada.....	392
5.3.9. Prestar servicios o asistencia técnica y profesional al proyecto y al prestatario, para que el proyecto se ponga en marcha.....	393
5.3.10. Otorgar avales u otros tipos de garantías líquidas para asegurar que realizarán los aportes de capital o deuda comprometidos.	394
5.3.11. Prohibición de modificar el acuerdo entre los accionistas	395
5.3.12. Ley aplicable al contrato de compromiso de promotores	397

CAPÍTULO 6

EL CONTRATO ENTRE ACREEDORES
(INTERCREDITOR AGREEMENT)

.....	399
6.1. Introducción	399
6.2. Cláusulas principales del contrato entre acreedores.....	401
6.2.1. No acelerar el crédito	401
6.2.2. Restricciones para los prestamistas subordinados..	404
6.2.3. Cooperación.....	405
6.2.4. Obligación de informarse	405
6.2.5. Prioridad en los Pagos.....	405

6.2.6. Toma de decisiones	Pág. 407
6.2.7. Nombramiento del agente de garantías	409

CAPÍTULO 7 LOS CONTRATOS DE GARANTÍA

.....	413
7.1. Introducción	413
7.1.1. El régimen de responsabilidad patrimonial.	413
7.1.2. Los problemas que pueden surgir del régimen de responsabilidad patrimonial.....	414
7.1.2.1. No ser el primero en obtener el embargo	414
7.1.2.2. Concurso del deudor	414
7.1.2.2.1. Cuándo procede el concurso del deudor	415
7.1.2.2.2. Efectos sobre la legitimación para disponer del deudor	416
7.1.2.2.3. Cómo se compone la denomina- da “masa activa”	417
7.1.2.2.4. Clases de acreedores.....	418
7.1.2.2.4.1. Créditos con privilegio especial .	418
7.1.2.2.4.2. Créditos con privilegio general...	419
7.1.2.2.4.3. Créditos quirografarios o comu- nes	420
7.1.2.2.4.4. Créditos subordinados	420
7.1.2.2.5. Qué sucede con los acreedores del deudor	423
7.1.3. Cómo una garantía puede resolver esos problemas	424
7.1.4. Pago a los acreedores en el concurso.....	425
7.1.5. Las garantías en el Project Finance	426
7.2. Objetivos de las garantías.....	426
7.3. Los contratos de garantía locales.....	428
7.3.1. Introducción	428
7.3.2. Contrato de prenda de acciones.....	430
7.3.2.1. Definición	430
7.3.2.2. Accesoriedad de la prenda.....	431
7.3.2.3. ¿Contrato real o consensual?	431
7.3.2.4. ¿Contrato unilateral o bilateral?	432
7.3.2.5. Efectos de la entrega.....	433

	Pág.
7.3.2.6. Finalidad de este contrato	434
7.3.2.7. Particularidades del contrato de prenda de acciones	435
7.3.2.8. Derechos para el acreedor	436
7.3.2.9. Prohibiciones del acreedor	438
7.3.2.10. Libertad de las partes para realizar pactos adicionales	439
7.3.2.11. Vigencia de la prenda	441
7.3.2.12. Prenda sin desplazamiento de las acciones.	442
7.3.3. Contrato de prenda o de cesión en garantía de créditos del contrato Offtake	442
7.3.3.1. Definición.....	442
7.3.3.2. Naturaleza jurídica.....	443
7.3.3.3. Finalidad de esta garantía	444
7.3.3.4. Perfeccionamiento, eficacia y oponibilidad	445
7.3.3.5. Rechazo del deudor a la notificación de la cesión	448
7.3.3.6. Pago de los créditos	449
7.3.4. Cesión condicionada del contrato Offtake.....	449
7.3.4.1. Definición.....	449
7.3.4.2. Finalidad de esta garantía	450
7.3.4.3. Perfeccionamiento y eficacia de la garantía	450
7.3.4.4. Consentimiento previo de los financiadores para realizar determinados actos	452
7.3.4.5. Derecho de los financiadores a subsanar incumplimientos	454
7.3.5. Prenda sin desplazamiento de los componentes del proyecto.....	454
7.3.5.1. Definición.....	454
7.3.5.2. Finalidad de esta garantía	455
7.3.5.3. Perfeccionamiento	455
7.3.5.4. Tipo de garantía que crea este contrato	456
7.3.6. Fideicomiso de garantía	459
7.3.6.1. Definición.....	459
7.3.6.2. Finalidad	459
7.3.6.3. Perfeccionamiento	463
7.3.6.4. Ejecución	464
7.3.7. Prenda y custodia de las cuentas bancarias	466
7.3.7.1. Introducción	466

	Pág.
7.3.7.2. Definición.....	466
7.3.7.3. Finalidad	466
7.3.7.4. Perfeccionamiento	467
7.3.7.5. Cascada de cuentas	467
7.3.8. Cesión general de créditos y cesión condicionada de contratos.....	475
7.3.9. Cesión de arrendamientos.....	476
7.3.9.1. Finalidad de esta garantía	476
7.3.9.2. Perfeccionamiento, eficacia y oponibilidad de la garantía.....	477
7.3.9.3. Derecho de los financiadores a subsanar incumplimientos	478
7.3.10. Acuerdos directos.....	478
7.3.10.1. Introducción	478
7.3.10.2. Finalidad	478
7.3.10.3. Contenido	479
7.3.11. Hipoteca	481
7.3.11.1. Introducción	481
7.3.11.2. Perfeccionamiento del contrato y naci- miento del derecho real	481
7.3.11.3. Límites a la hipoteca	483
7.3.11.4. Ejecución de la hipoteca	485
7.3.11.5. Extinción de la hipoteca.....	485
7.3.12. Garantías bajo el régimen de participación públi- co-privada	488
7.3.12.1. Aspectos generales	488
7.3.13. Las garantías bajo los contratos de participación público privados	491
7.3.13.1. Aspectos generales	491
7.3.13.2. Ejecución de las garantías.....	512
7.3.13.3. Conclusiones	531

CAPÍTULO 8
OTROS DOCUMENTOS ACCESORIOS
AL FINANCIAMIENTO

.....	533
8.1. El contrato de préstamo subordinado.....	533
8.1.1. Introducción	533

	Pág.
8.1.2. Deuda subordinada provista por accionistas o promotores.....	533
8.1.3. Deuda subordinada provista por terceros (distintos a los financiadores senior)	536
8.1.4. Deuda subordinada otorgada por los financiadores senior o por otros prestamistas	537
8.2. El contrato de agente de garantías ("Collateral Agency Agreement").....	538
8.2.1. Introducción	538
8.2.2. Contenido.....	540
8.3. Las opiniones legales	541
8.3.1. Los asesores legales de las partes	541
8.3.1.1. Asesores legales del sponsor a cargo de la sociedad vehículo	541
8.3.1.2. Asesores legales del Sponsor a cargo del financiamiento del proyecto.....	543
8.3.1.3. Asesores legales de los financiadores a cargo del financiamiento del proyecto	544
8.3.2. Finalidad de una opinión legal	547
8.3.3. Estructura de una opinión legal.....	549
8.3.4. Contenido de la opinión legal	551
Bibliografía	555