

# ÍNDICE

Prólogo a la primera edición de <i>Carlos de Cores Helguera</i> . . . . .	XXI
Prólogo a la primera edición de <i>Patricio Abal</i> . . . . .	XXVII
Introducción a la primera edición . . . . .	XXIX
Introducción a la segunda edición . . . . .	XXXIII
Agradecimientos de la primera edición . . . . .	XXXV

## 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 . . . . .	2
1.1.3. Diferencias del Project Finance con el préstamo corporativo . . . . .	4
1.1.4. Los documentos del Project Finance . . . . .	4
1.1.4.1. Los Documentos del Proyecto . . . . .	5
1.1.4.2. El Contrato del Proyecto . . . . .	6
1.1.5. Los Documentos Financieros . . . . .	7

## CAPÍTULO 2 DOCUMENTOS PRELIMINARES

.....	13
2.1. Introducción . . . . .	13
2.2. Carta Mandato . . . . .	13
2.3. Hoja de Términos (Term Sheet) . . . . .	15
2.3.1. No vinculatoriedad . . . . .	16
2.3.2. Inexistencia de terceros beneficiarios . . . . .	21
2.3.3. Descripción del proyecto e identificación de sus actores principales y de los del financiamiento . . . . .	23
2.3.4. Descripción del financiamiento . . . . .	24

	Pág.
2.3.5. Aportes del Sponsor.....	25
2.3.6. Garantía del Sponsor.....	26
2.3.7. Obligación de retención de las acciones de la sociedad vehículo deudora .....	28
2.3.8. Cláusulas principales del contrato de crédito.....	29
2.3.9. Descripción de los documentos del proyecto.....	30
2.3.10. Descripción de los documentos financieros.....	30

CAPÍTULO 3  
EL CONTRATO DE CRÉDITO  
Y EL CONTRATO DE TÉRMINOS COMUNES  
(COMMON TERMS AGREEMENT)

.....	33
3.1. Introducción.....	33
3.1.1. Préstamo sindicado.....	33
3.1.2. Préstamo participado .....	35
3.1.3. Contratos de préstamo individuales y acuerdo de térmi- nos comunes .....	36
3.2. El contrato de crédito .....	39
3.2.1. Concepto, ¿contrato de préstamo o de crédito?, tipos de contrato.....	39
3.2.1.1. Concepto y naturaleza jurídica.....	39
3.2.1.2. Distinción entre el contrato de préstamo y el contrato de crédito.....	40
3.2.1.3. Tipos de contrato de crédito .....	42
3.2.1.3.1. El préstamo construcción .....	42
3.2.1.3.2. El préstamo puente .....	43
3.2.1.3.3. El préstamo post-entrada en opera- ción .....	44

CAPÍTULO 4  
CLÁUSULAS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE CRÉDITO

.....	45
4.1. Definiciones .....	45
4.1.1. Función de las definiciones.....	45
4.1.2. Definiciones principales del contrato de préstamo.....	52
4.1.3. Interpretación.....	67
4.2. El Crédito .....	74
4.2.1. Monto del Crédito y Destino que debe darse a los fondos	74
4.2.2. Intereses del préstamo .....	76
4.2.3. Pago del Préstamo .....	77

	Pág.
4.2.3.1. Pagos Anticipados Voluntarios y Obligatorios ..	78
4.2.3.1.1. Pago anticipado voluntario del Préstamo.....	78
4.2.3.1.2. Pago anticipado obligatorio del Préstamo.....	83
4.2.3.2. Comisiones y gastos.....	85
4.2.3.3. Modalidad de los pagos.....	87
4.2.3.3.1. Irrevocabilidad de los pagos.....	90
4.2.3.3.2. Imputación de los pagos.....	92
4.2.3.4. Inexistencia de renuncia en caso de ausencia de reclamación.....	96
4.2.3.5. Pagos parciales.....	97
4.2.3.6. Compensación de saldos.....	103
4.2.3.7. Facultad de compensar con créditos no vencidos.....	106
4.2.3.8. Aplicación de activos líquidos y conversión de divisas.....	108
4.2.3.9. Enajenación de activos y conversión de divisas.	108
4.2.3.10. Indemnización de perjuicios causados al prestamista por la ruptura de coberturas.....	108
4.2.4. Tributos.....	109
4.2.4.1. Todos los pagos del deudor deben ser netos de tributos.....	109
4.2.5. Procedimiento de Desembolso.....	110
4.2.5.1. Solicitud de Desembolso.....	110
4.2.5.2. Número de Desembolsos.....	112
4.2.5.3. Importe mínimo de los Desembolsos.....	112
4.2.5.4. Irrevocabilidad.....	112
4.2.5.5. Entrega de los Desembolsos.....	113
4.2.5.5.1. Entrega por el Prestamista a la Deudora.....	113
4.2.5.5.2. Carta de pago.....	113
4.2.5.6. Último Desembolso.....	113
4.2.5.7. Finalización del plazo para pedir desembolsos bajo el préstamo.....	114
4.2.5.8. Documentación de cada desembolso en un vale u otro tipo de título valor cambiario.....	114
4.3. Condiciones Previas al Desembolso.....	127
4.3.1. Cumplimiento de las condiciones para que ocurran los desembolsos.....	128
4.3.2. Dispensa o renuncia a las condiciones suspensivas.....	129
4.3.3. Ejemplos de condiciones suspensivas.....	129
4.3.3.1. Condiciones previas al primer desembolso.....	129

	Pág.
4.3.4. Condiciones Previas a todos los Desembolsos .....	141
4.3.5. Condiciones para el Beneficio del Acreedor .....	144
4.4. Declaraciones y Garantías del prestatario. ....	145
4.4.1. Concepto de declaraciones y garantías en el Common Law .....	145
4.4.2. Las declaraciones y garantías en el Sistema Continental ( <i>Civil Law</i> ). ....	148
4.4.3. ¿Es necesario “garantizar”? .....	153
4.4.4. Otros aspectos a tener en cuenta al pactar declaraciones y garantías .....	155
4.4.5. Análisis de una cláusula de declaraciones y garantías. . .	156
4.4.6. Momento en que se hacen las declaraciones y garantías. .	175
4.5. Obligaciones del Prestatario .....	176
4.5.1. Introducción .....	176
4.5.2. Obligaciones de Hacer .....	176
4.5.2.1. Obligaciones de pago. ....	176
4.5.2.2. Obligaciones financieras .....	178
4.5.2.3. Otras obligaciones de hacer. ....	183
4.5.3. Obligaciones de No Hacer .....	204
4.5.4. Obligaciones de Información .....	211
4.6. Eventos de Incumplimiento .....	217
4.6.1. Introducción .....	217
4.6.2. Eventos de Incumplimiento .....	221
4.6.3. Consecuencias ante un Evento de Incumplimiento .....	248
4.7. Disposiciones Generales .....	249
4.7.1. Cesión y sucesores .....	249
4.7.2. Ejemplares y “Hojas de Firma” .....	255
4.7.3. Información Confidencial .....	256
4.7.4. Modificaciones y no renunciaciones .....	257
4.7.5. Independencia de Disposiciones .....	260
4.7.6. Ley Aplicable y Jurisdicción. ....	261
4.7.7. Arbitraje .....	262
4.7.7.1. Arbitraje como método de solución de controversias .....	264
4.7.8. Compensación .....	268
4.7.9. Fuerza mayor. ....	270

CAPÍTULO 5  
EL CONTRATO DE SOPORTE DE LOS PROMOTORES  
(*SPONSOR SUPPORT AGREEMENT*)

.....	275
5.1. Concepto de promotor .....	275

	Pág.
5.1.1. Inversores pasivos .....	278
5.2. Objetivo de este contrato .....	279
5.3. Principales cuestiones que se presentan para los sponsors .....	280
5.3.1. Soporte .....	280
5.3.2. Principales definiciones .....	280
5.3.3. Obligación de realizar aportes .....	281
5.3.3.1. Obligación de realizar aportes de capital. ....	282
5.3.3.2. Obligación de realizar contribuciones de sobre- costos.....	283
5.3.3.3. Garantías de que el Proyecto se terminará de construir. ....	283
5.3.4. Limitaciones o prohibiciones a la transferencia de las ac- ciones del prestatario .....	284
5.3.4.1. Facilidad para transferir las participaciones. ...	284
5.3.4.2. La limitación o prohibición a transferir la parti- cipación en el capital social.....	292
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.....	294
5.3.6. Declaraciones y garantías de los promotores .....	296
5.3.7. Otorgamiento de ciertas garantías en favor de los finan- ciadores.....	298
5.3.8. Cesión en garantía de sus créditos por la deuda subordi- nada .....	299
5.3.9. Prestar servicios o asistencia técnica y profesional al pro- yecto y al prestatario, para que el proyecto se ponga en marcha .....	299
5.3.10. Otorgar avales u otros tipos de garantías líquidas para asegurar que realizarán los aportes de capital o deuda comprometidos.....	301
5.3.11. Prohibición de modificar el acuerdo entre los accionis- tas.....	301

CAPÍTULO 6  
EL CONTRATO ENTRE ACREEDORES  
(INTERCREDITOR AGREEMENT)

.....	303
6.1. Introducción .....	303
6.2. Cláusulas principales del contrato entre acreedores .....	305
6.2.1. No acelerar el crédito .....	305
6.2.2. Restricciones para los prestamistas subordinados .....	308
6.2.3. Cooperación.....	308

	Pág.
6.2.4. Obligación de informarse.....	308
6.2.5. Prioridad en los Pagos.....	309
6.2.6. Toma de decisiones.....	310
6.2.7. Nombramiento del agente de garantías.....	312
CAPÍTULO 7	
LOS CONTRATOS DE GARANTÍA	
.....	315
7.1. Introducción.....	315
7.1.1. El régimen de responsabilidad patrimonial.....	315
7.1.2. Los problemas que pueden surgir del régimen de responsabilidad patrimonial.....	316
7.1.2.1. No ser el primero en obtener el embargo.....	316
7.1.2.2. Concurso del deudor.....	316
7.1.3. Cómo una garantía puede resolver esos problemas.....	325
7.1.4. Pago a los acreedores en el concurso.....	326
7.1.5. Las garantías en el Project Finance.....	326
7.2. Objetivos de las garantías.....	327
7.3. Los contratos de garantía.....	328
7.3.1. Introducción.....	328
7.3.2. Contrato de prenda de acciones.....	330
7.3.2.1. Definición.....	330
7.3.2.2. Accesoriedad de la prenda.....	330
7.3.2.3. ¿Contrato real o consensual?.....	331
7.3.2.4. ¿Contrato unilateral o bilateral?.....	331
7.3.2.5. Efectos de la entrega.....	332
7.3.2.6. Finalidad de este contrato.....	333
7.3.2.7. Particularidades del contrato de prenda de acciones.....	334
7.3.2.8. Derechos para el acreedor.....	335
7.3.2.9. Prohibiciones del acreedor.....	336
7.3.2.10. Libertad de las partes para realizar pactos adicionales.....	337
7.3.2.11. Vigencia de la prenda.....	339
7.3.2.12. Prenda sin desplazamiento de las acciones.....	339
7.3.3. Contrato de prenda o de cesión en garantía de créditos del contrato Offtake.....	339
7.3.3.1. Definición.....	339
7.3.3.2. Naturaleza jurídica.....	340
7.3.3.3. Finalidad de esta garantía.....	341
7.3.3.4. Perfeccionamiento, eficacia y oponibilidad.....	342
7.3.3.5. Rechazo del deudor a la notificación de la cesión.....	344

	Pág.
7.3.3.6. Pago de los créditos .....	345
7.3.4. Cesión condicionada del contrato Offtake.....	346
7.3.4.1. Definición.....	346
7.3.4.2. Finalidad de esta garantía .....	346
7.3.4.3. Perfeccionamiento y eficacia de la garantía ....	346
7.3.4.4. Consentimiento previo de los financiadores para realizar determinados actos.....	348
7.3.4.5. Derecho de los financiadores a subsanar incum- plimientos.....	350
7.3.5. Prenda sin desplazamiento de los componentes del pro- yecto.....	350
7.3.5.1. Definición.....	350
7.3.5.2. Finalidad de esta garantía .....	351
7.3.5.3. Perfeccionamiento.....	351
7.3.5.4. Tipo de garantía que crea este contrato .....	352
7.3.6. Fideicomiso de garantía .....	354
7.3.6.1. Definición.....	354
7.3.6.2. Finalidad.....	355
7.3.6.3. Perfeccionamiento.....	358
7.3.6.4. Ejecución .....	359
7.3.7. Prenda y custodia de las cuentas bancarias .....	361
7.3.7.1. Introducción .....	361
7.3.7.2. Definición.....	361
7.3.7.3. Finalidad.....	361
7.3.7.4. Perfeccionamiento.....	362
7.3.7.5. Cascada de cuentas .....	362
7.3.8. Cesión general de créditos y cesión condicionada de con- tratos .....	368
7.3.9. Cesión de arrendamientos.....	369
7.3.9.1. Finalidad de esta garantía .....	369
7.3.9.2. Perfeccionamiento, eficacia y oponibilidad de la garantía.....	370
7.3.9.3. Derecho de los financiadores a subsanar incum- plimientos.....	371
7.3.10. Acuerdos directos.....	371
7.3.10.1. Introducción .....	371
7.3.10.2. Finalidad.....	371
7.3.10.3. Contenido.....	372
7.3.11. Hipoteca.....	374
7.3.11.1. Introducción .....	374
7.3.11.2. Perfeccionamiento del contrato y nacimiento del derecho real.....	374
7.3.11.3. Límites a la hipoteca .....	375

	Pág.
7.3.11.4. Ejecución de la hipoteca.....	377
7.3.11.5. Extinción de la hipoteca.....	377
7.3.12. Garantías bajo el régimen de participación público-privada.....	379
7.3.12.1. Aspectos generales.....	379
7.3.13. Las garantías bajo los contratos de participación público-privados.....	382
7.3.13.1. Aspectos generales.....	382
7.3.13.2. Ejecución de las garantías.....	400
7.3.13.3. Conclusiones.....	416
7.4. El Pacto comisorio en los contratos de garantía.....	417

CAPÍTULO 8  
OTROS DOCUMENTOS ACCESORIOS  
AL FINANCIAMIENTO

.....	429
8.1. El contrato de préstamo subordinado.....	429
8.1.1. Introducción.....	429
8.1.2. Deuda subordinada provista por accionistas o promotores.....	429
8.1.3. Deuda subordinada provista por terceros (distintos a los financiadores senior).....	432
8.1.4. Deuda subordinada otorgada por los financiadores senior o por otros prestamistas.....	432
8.2. El contrato de agente de garantías (“Collateral Agency Agreement”).....	433
8.2.1. Introducción.....	433
8.2.2. Contenido.....	435
8.3. Las opiniones legales.....	436
8.3.1. Los asesores legales de las partes.....	436
8.3.1.1. Asesores legales del sponsor a cargo de la sociedad vehículo.....	436
8.3.1.2. Asesores legales del Sponsor a cargo del financiamiento del proyecto.....	437
8.3.1.3. Asesores legales de los financiadores a cargo del financiamiento del proyecto.....	439
8.3.2. Finalidad de una opinión legal.....	441
8.3.3. Estructura de una opinión legal.....	443
8.3.4. Contenido de la opinión legal.....	444

CAPÍTULO 9  
EL CONTRATO DE PRÉSTAMO O DE CRÉDITO

.....	447
9.1. El contrato de crédito .....	447
9.1.1. Concepto, ¿contrato de préstamo o de crédito? .....	447
9.1.2. Distinción entre el contrato de préstamo y el contrato de crédito .....	448
9.2. ¿Contrato real o consensual? .....	450
9.3. ¿Contrato unilateral o bilateral? ¿Cuáles son las obligaciones de las partes? .....	451
9.4. La obligación de restituir .....	452
9.5. Plazo y lugar de pago .....	454
9.6. ¿Puede el deudor pagar antes de que venza el plazo acordado? ..	456
9.7. El Préstamo corporativo .....	459
9.7.1. Aspectos generales .....	459
9.7.2. Préstamo gratuito y préstamo oneroso .....	460
9.7.3. Los intereses .....	462

CAPÍTULO 10  
INTERESES Y USURA

.....	471
10.1. Introducción .....	471
10.2. Usura y Ley de Usura .....	475
10.2.1. Concepto de usura .....	475
10.2.2. Ley de Usura .....	476
10.3. Tipos de intereses .....	485
10.3.1. Intereses compensatorios, moratorios y punitivos .....	485
10.3.2. Intereses fijos, variables y mixtos .....	500
10.3.3. Tasas máximas de interés .....	501
10.3.4. ¿Cómo determinar cuál es la tasa media del BCU que aplica al préstamo? .....	509
10.3.5. ¿Cómo se calcula la usura? .....	510
10.3.6. Qué cargos pueden excluirse del cálculo de la TIR .....	513
10.3.7. Límites a los intereses moratorios en créditos menores a 20.000 UI .....	518
10.5. Consecuencias de la usura .....	519
10.6. Cómo pactar la cláusula de intereses .....	528
10.6.1. Los intereses deben estar por escrito y pactarse en forma clara .....	528
10.6.2. ¿Es nula la cláusula de intereses si no se redacta de ma- nera clara, en violación a la Ley de Usura? .....	530

ÍNDICE

---

	Pág.
10.6.3. ¿Puede la cláusula establecer que el deudor deberá pagar el interés máximo legal? .....	535
10.6.4. ¿Año de 365 días o de 360 días? .....	535
10.6.5. Periodo de interés .....	537
10.6.6. Cambios en el mercado que puedan afectar la tasa de interés .....	539
10.6.7. Intereses moratorios .....	540

BIBLIOGRAFÍA

.....	543
-------	-----