

Crowdfunding: Nuevas formas de financiación para Promotores Inmobiliarios

Puede ser que muchas personas que nos leen no sepan exactamente qué es el Crowdfunding o financiación colectiva, pues bien, es un fenómeno reciente que permite la financiación de proyectos sin la intermediación financiera y se desarrolla sobre la base de las nuevas tecnologías.

Básicamente, es un mecanismo de financiación por el que se pone en contacto a través de una plataforma digital a inversores y a empresas para que éstas puedan financiar sus proyectos sin la necesidad de tener que acudir a un banco o a las fuentes de financiación tradicionales.

Su procedimiento es muy sencillo, la empresa envía los datos de su idea a una plataforma online de Crowdfunding, tras esto, se estudia su utilidad y su viabilidad, su idoneidad técnica y legal; y una vez aprobada, se publica en la página web y comienza un período de recaudación de fondos.

Existen cuatro tipos de Crowdfunding dependiendo de la rentabilidad para el inversor:

- Crowdfunding de Donación.
- Crowdfunding de Recompensas o perk-based.
- Crowdfunding de Acciones o Equity Crowdfunding.
- Crowdfunding de Préstamo o Crowdlending.

Debido a la gran incidencia de esta novedosa forma de financiación, en el año 2015 se aprobó en España [la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial](#), esta norma establece por primera vez un régimen jurídico para las plataformas de financiación participativa, dando cobertura a las actividades comúnmente determinadas como “Crowdfunding” y poniendo fin a la laguna legal que existía respecto a esta práctica.

Esta legislación **regula tan sólo las figuras en las que el inversor espera recibir una remuneración dineraria por su participación**, dejando por tanto fuera del ámbito de esta norma al «crowdfunding» instrumentado mediante compraventas o donaciones.

Así, esta norma, define a las plataformas de financiación participativa como aquellas empresas autorizadas cuya actividad consiste en poner en contacto, de manera profesional y a través de páginas web u otros medios electrónicos, a una pluralidad de personas físicas o jurídicas que ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, denominados inversores, con personas físicas o jurídicas que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa, denominados promotores. La ley excluye de su ámbito a aquellas empresas que desarrollen la actividad cuando la financiación captada por los promotores sea exclusivamente a través de:

- Donaciones.
- Venta de bienes y servicios.
- Préstamos sin intereses.

Por tanto, según la clasificación existente esta ley tan sólo regulará de todos los tipos de Crowdfunding, el Crowdlending.

El sistema de inversión a través de estas plataformas es 100% online y el ticket mínimo de inversión suele ser bajo, incluso en ciertas páginas llega a ser de 100€, esto consigue la democratización de la inversión inmobiliaria haciéndola accesible a cualquier persona.

Asimismo, la ley establece que las plataformas de financiación participativa deben estar inscritas en el registro correspondiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La norma también regula el importe máximo de captación de fondos por proyecto de financiación y lo determina en 2.000.000 de euros, siendo posible la realización de sucesivas rondas de financiación que no superen el citado importe en cómputo anual. Cuando los proyectos se dirijan exclusivamente a inversores acreditados, el importe máximo anterior podrá alcanzar los 5.000.000 de euros.

Creemos que esta nueva forma de puede ser interesante para el promotor y más si cabe que con la solución de [Ores & Bryan](#) como especialistas en la protección que necesitan las promotoras, mediante nuestro departamento especializado de Avaluos y fianzas, nos consideramos otra fuente de financiación alternativa al no inmovilizar recursos y no

acumular CIRBE, cuando acompañamos en estos proyectos al promotor, en los avales de residuos , condicionantes de licencia y afianzamiento de las cantidades recibidas por los compradores , según ley, desde hace ya 30 años.

Le animo como promotor a indagar en estas posibilidades y como siempre nos ponemos a su disposición para lo que pueda necesitar.