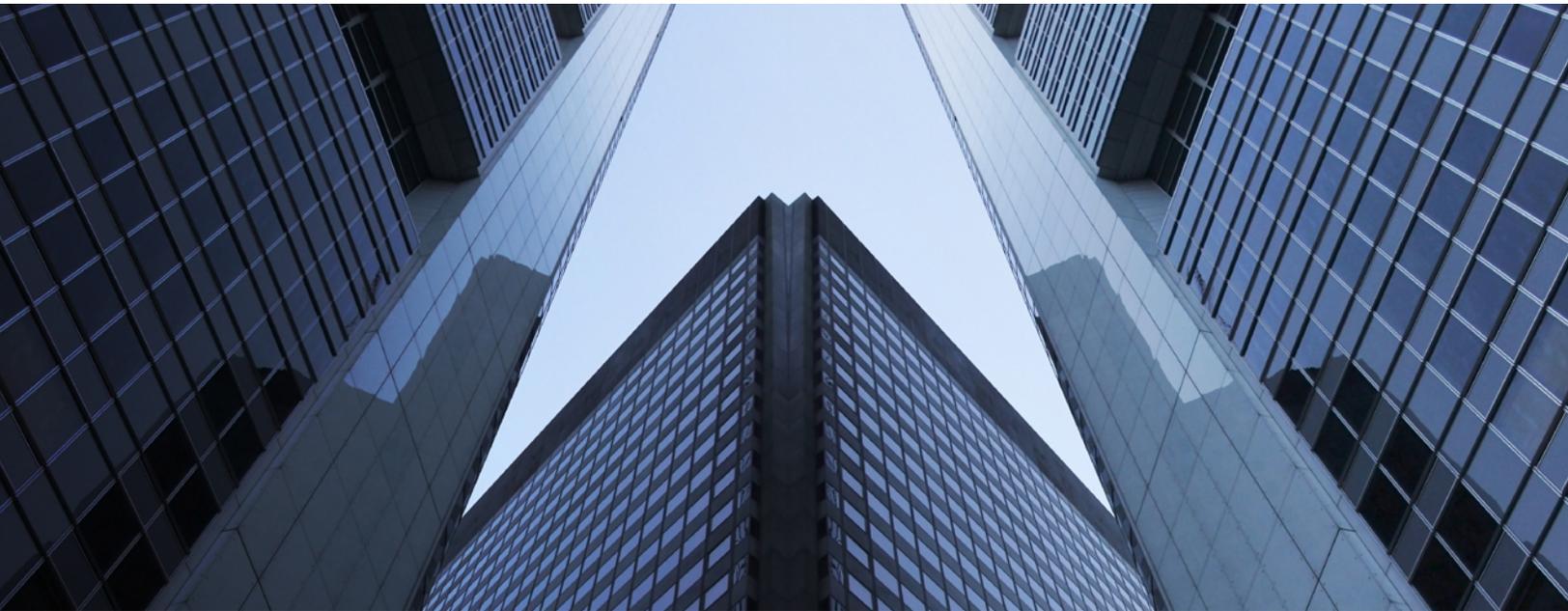


Boletín del Grupo de Práctica de Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería



Proyectos de Construcción y COVID-19. Últimos Acontecimientos

Tal y como lo mencionamos en el *Boletín del Grupo de Práctica de Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería del pasado 17 de marzo del 2020*, para considerar que un determinado suceso constituye un Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor, dicho suceso requiere ser externo, insuperable, inevitable e imprevisible, por lo tanto, prima facie, sería lógico suponer que el COVID-19 puede ser considerado como un Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor.

El 23 de marzo de 2020, se publicó en la edición vespertina del Diario Oficial de la Federación (el "DOF") el "*Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia*" (el "Acuerdo 1").

El 24 de marzo de 2020 se publicó en la edición vespertina del DOF el "*Acuerdo por el que se establecen las medidas preventivas que se deberán implementar para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica la enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19)*" (el "Acuerdo 2").

Del texto del Acuerdo 2 se desprende que se suspenden

temporalmente las actividades de los sectores público, social y privado que involucren la concentración física, tránsito o desplazamiento de personas a partir del 24 de marzo y hasta el 19 de abril del 2020, excepto por las empresas, negocios, establecimientos mercantiles y todos aquéllos sectores que resulten necesarios para hacer frente a la contingencia, de manera enunciativa, hospitales, clínicas, farmacias, laboratorios, servicios médicos, financieros, telecomunicaciones, y medios de información, servicios hoteleros y de restaurantes, gasolineras, mercados, supermercados, misceláneas, servicios de transportes y distribución de gas, siempre y cuando no correspondan a espacios cerrados con aglomeraciones.

Dichos Acuerdos tendrán múltiples efectos en la economía nacional, incluyendo, entre otros, las finanzas de las empresas y de personas físicas, las relaciones laborales, contratos civiles, mercantiles e inmobiliarios, concursos y quiebras, y asuntos fiscales, entre otros.

Los Acuerdos harán más factible la utilización de los conceptos de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor, como excepciones de cumplimiento contractual.

Considerando que no existe una definición homogénea de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor en la legislación

mexicana y/o en precedentes judiciales, el análisis del lenguaje contractual será de total importancia en México y deberá de valorarse caso por caso.

Consideraciones legales relevantes para los Contratos de Obra. -

- » **Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor.** Revise si su contrato contiene una cláusula de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor. En su caso, revise que eventos constituyen Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor, y cuáles no bajo el contrato, pues generalmente los contratos no contemplan pandemias, tales como el COVID-19, en su clausulado, como supuesto de terminación o suspensión de los efectos del mismo.

Considere que algunos contratos no definen el concepto de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor. En dicho supuesto, se deberán de atender a los precedentes judiciales señalados en nuestro Boletín del 17 de marzo del 2020. En el contexto actual, existe una muy alta posibilidad, pero no la certeza, de que el COVID-19 será considerado como Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor por los tribunales mexicanos.

La protección ofrecida por una cláusula de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor, generalmente solo aplica cuando una de las partes bajo el contrato está impedida totalmente de cumplir con sus obligaciones en virtud de dicho acontecimiento, lo que es distinto a que, como consecuencia del evento, sea más difícil o costoso hacerlo. Adicionalmente, la parte afectada generalmente tendrá que tomar medidas para mitigar los efectos de un Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor y deberá de demostrar que dicho evento le impidió cumplir con sus obligaciones contractuales.

Algunas definiciones contractuales de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor excluyen expresamente ciertos eventos. Por ejemplo, la falta de recursos económicos, o el aumento en el costo de mano de obra o materiales en virtud del acontecimiento específico. Dichas exclusiones pueden ser muy significativas, por lo que les recomendamos ampliamente revisar y estudiar a detalles las mismas.

Consulte los términos de los períodos de notificación y cumpla estrictamente con las obligaciones en relación con cómo y cuándo notificar. Una de las razones principales por las cuales los tribunales podrían no aceptar el argumento de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor es si la parte que quiere usar dicho argumento, no cumplió con los requisitos formales de notificación respectiva.

- » **Cadenas de suministro.** Revise el origen de su cadena de suministro, identifique cuál de sus proyectos depende de mano de obra, equipo,

materiales y suministros que provengan de zonas afectadas o que estén en cuarentena. En su caso, identifique claramente cómo se podrían ver afectados los avances y entrega de la obra.

- » **Vigencia de permisos y licencias.** Considerar solicitar prorrogas de permisos existentes y, en su caso, renovar los mismos, para evitar clausura de obras; tenga en cuenta posibles suspensión de atención de asuntos por parte de autoridades gubernamentales.

Respecto de la Ciudad de México, considere que el 23 de marzo de 2020, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, un acuerdo en materia de desarrollo urbano donde se otorgan facilidades administrativas para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, para prevenir la propagación del virus COVID-19”, donde se exceptúan de la suspensión de términos y plazos varios trámites en materia de construcción.

El 24 de marzo de 2020, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el “Aviso por el que se da a conocer el Protocolo para las Obras en proceso de construcción durante la contingencia sanitaria COVID-19”, donde se establece un protocolo sanitario para que las obras en proceso, continúen.

- » **Pago de financiamientos.** Los que hayan financiado el proyecto desearán revisar si la capacidad del desarrollador para pagar la deuda se verá afectada por retrasos en la obra. Hasta ahora, algunos bancos en México anunciaron programas de diferimiento de pagos en sus créditos a empresas y personas que estén siendo afectadas por la pandemia del COVID-19, incluido el crédito PYME, entre otros.

- » **Seguridad en el sitio de construcción.** La salud y la seguridad en la obra siempre es de suma importancia. En el contexto de una pandemia, recomendamos que las revisen y actualicen sus políticas de salud y seguridad para garantizar que existan procedimientos adecuados y oportunos que puedan desplegarse rápidamente en caso de que la infección afecte el sitio de la obra. Especial atención debe haber para mantener amigables las relaciones con trabajadores y sindicatos y disposiciones bajo contratos colectivos.

- » **Nuevos contratos de obra.** Por lo que resta del año, y en tanto se estabiliza la economía mundial, los procesos de licitación pueden intentar evitar que las cadenas de suministros para sus obras provengan de las regiones afectadas por el COVID-19, o donde haya interrupciones o restricciones de viaje, o bien, los plazos de licitación pudieran ampliarse a efecto de evitar cualquier riesgo percibido de demora y fluctuaciones de precios.

- » **Seguros.** Revise el lenguaje de su póliza de seguro. En algunos casos, las pólizas pueden cubrir "interrupción de negocios", "pérdida de uso de los inmuebles" o bien la "protección de pagos" en caso de que un deudor se declare en concurso mercantil. Asegúrese de cumplir estrictamente con las obligaciones relacionadas con cómo y cuándo notificar. Discuta con los corredores de seguros cualquier necesidad de cobertura sobre nuevas exposiciones específicas.

Este boletín fue preparado en conjunto por Diego Gómez-Haro (dgomezharo@sanchezdevanny.com); Alonso Sandoval (asandoval@sanchezdevanny.com); y Alfonso López (alopez@sanchezdevanny.com).

Sánchez Devanny es una firma mexicana de abogados que ofrece **asesoría integral** a clientes locales e internacionales, para ayudarles a tomar las mejores decisiones para sus negocios considerados en su conjunto.

Establecemos vínculos a largo plazo con nuestros clientes porque nos esforzamos en comprender sus negocios y sus expectativas y nos enfocamos en proporcionarles **asesoría completa, clara y personalizada**.

Grupo de Práctica de Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería

Nuestra práctica de Inmobiliario, infraestructura y hotelería brinda asesoría legal a desarrolladores mexicanos e internacionales, empresas turísticas e inversionistas en general en diversas áreas incluyendo la adquisición, enajenación, arrendamiento, financiamiento inmobiliario tanto público (incluyendo CKD's, FIBRAS y otros vehículos y empresas públicas) como privado, vía instituciones financieras, así como el desarrollo, construcción, administración y operación de bienes inmuebles a través de diversos mecanismos legales, incluyendo la estructuración de vehículos para dichos fines y todos los aspectos legales y regulatorios relacionados con inversiones y operaciones estratégicas en el sector inmobiliario, comercial, turístico e industrial.

Contacto

Diego Gómez-Haro Katznelson
dgomezharo@sanchezdevanny.com

Rafael Villamar-Ramos
rvr@sanchezdevanny.com

Ciudad de México:

Av. Paseo de las Palmas #525 Piso 6
Col. Lomas de Chapultepec, 11000
Ciudad de México
T. +52 (55) 5029 8500

Monterrey:

José Clemente Orozco #335 Piso 4
Despacho 401 Col. Valle Oriente, 66269
San Pedro Garza García N.L.
T. +52 (81) 8153 3900

Querétaro:

Bld. Bernardo Quintana #7001
Torre 1 Oficina 1109 Col. Centro Sur, 76090
Querétaro, Qro.
T. +52 (442) 296 6400



Sánchez Devanny Eserverri S.C.



@SanchezDevanny



/sanchezdevannymx

www.sanchezdevanny.com

Sánchez Devanny se refiere a Sánchez-Devanny Eserverri, S.C., firma mexicana de abogados que brinda servicios legales de manera integral a compañías nacionales y extranjeras.

Esta publicación sólo contiene información general y es meramente informativa. Sánchez Devanny no presta asesoría o servicios por medio de la misma. Para obtener asesoría o servicios legales debe acudir con un especialista calificado que analice su caso en particular y lo oriente antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar a su negocio.

Sánchez Devanny presta servicios legales en las áreas de Corporativo y Transaccional; Financiamiento Corporativo y de Proyectos; Comercio Exterior y Aduanas; Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería; Fiscal; Laboral, Seguridad Social, y Migratorio; Gobierno Corporativo y Cumplimiento Regulatorio; Energía, Recursos Naturales y Ambiental; Propiedad Intelectual, Entretenimiento y Deportes; Litigio y Medios Alternativos de Solución a Controversias; Salud, Alimentos y Cosméticos; Competencia Económica; Instituciones y Servicios Financieros; Gestión Patrimonial y Planeación Sucesoria; y Datos Personales y de Tecnologías de la Información a clientes públicos y privados principalmente en las industrias Automotriz, Retail, Farmacéutica, Manufactura en general, Inmobiliaria y Energética.