



HAZLO COMO SE DEBE

Implicaciones Legales del Virus COVID-19 en el Sector Vivienda.

www.zarateabogados.com

Dr. Miguel Zárate



**AGRADECIMIENTO A
CANADEVI N.L.
ZÁRATE ABOGADOS**



Antecedentes de Pandemias

Pandemias más importantes.

- 1341-1357 PESTE NEGRA. 200 millones de muertes.
 - 1520 VIRUELA. 56 millones de muertos.
 - 1600 LAS GRANDES PESTES DE ESE SIGLO. 3 millones de muertos.
 - Otras más que en mortalidad no fueron tan grandes como las anteriores.
-
- 1900
 - 1918 GRIPE ESPAÑOLA. 50 millones de muertos.
 - 1923 CÓLERA. 1 millón de muertos.
 - 1957-1958 GRIPE ASIÁTICA. 1.1 millones de muertos.
 - 1968-1970 GRIPE DE HONG KONG. 1 millón de muertos.
 - 1981- Actualidad VIH/SIDA. 35 millones de muertos y contando.



Antecedentes de Pandemias

Pandemias más importantes.

- 2000
 - 2002-2003 SARS. 700 muertos.
 - 2009-2010 GRIPE PORCINA. 200,000 muertos. (A/H1N1)
 - 2012 – Actualidad MERS. 850 muertos.
 - 2014-2016 ÉBOLA. 11,300 muertos.
 - 2020- Actualidad. COVID19. 129,000 muertos y contando.



Efectos de la Economía frente a las Pandemias

En el paso de las pandemias, la situación económica siempre se ha visto afectada, por el número de personas contagiadas frente al número de personas posibles en atender.

Esto conlleva a un alto gasto sanitario por parte de los gobiernos y por desgracia negligencia en el servicio de salud.



Efectos Económicos Inevitables de una Pandemia

En el transcurso del siglo XX y el presente siglo, hay lecciones innegables que las pandemias o epidemias han mostrado.

- 1.- Poca capacidad financiera de los organismos de salud, para combatir la pandemia.
- 2.- Desplome del ingreso por turismo de la región.
- 3.- Exclusión de inversión extranjera directa.
- 4.- Reducción de comercio y servicios (zonas urbanas).
- 5.- Posible reducción de producción en la zona agrícola, lo que lleva a un desabasto de alimentos.



“Lo que te mete en problemas no es lo que no sabes, es lo que estas seguro que sabes, pero no es así.” Mark Twain.



Desarrollos en el Sector Vivienda

1.- Etapas.

A. Selección de tierras susceptibles a desarrollarse.

B.- Obtención de Financiamiento a fin de poder desarrollar las tierras.

B1.- A la par la obtención de licencias, permisos y autorizaciones (proyecto urbanístico, ejecutivo y ventas).

C.- Finalmente inventario de casas y comercialización.



Selección de Tierras

Fuera de abrir un area de oportunidad, el problema será quien tendrá el flujo para aprovechar esas áreas de oportunidad.



Obtención de Financiamientos /Autorizaciones

En época de incertidumbre no es recomendable adquirir nuevos financiamientos, al contrario será muy difícil pagarlos.

Las autoridades tendrán una baja en solicitud de autorizaciones y tendrán que tomar la determinación de incentivar la inversión.



Inventario

Las desarrolladores que tengan inventario tendrán una buena oportunidad de poder seguir comercializando algo de ello.



Ausencia de Legislación

Sabemos que nuestra legislación, como la de muchos otros países del mundo, no cuenta con herramientas específicas para afrontar las consecuencias de una pandemia.



Experiencia de Crisis Económicas Anteriores

1994.- Crisis Nacional.

Los créditos llegaron al 600% de interés anual.

El Infonavit explotó.

2008.- Los bonos inmobiliarios provocaron un recesión mundial. Al igual el interés variable se comió las garantías.

El Infonavit se mantuvo vivo.



Principios Legales en Tiempo de Crisis

- Los créditos de largo y mediano plazo, quizá se conviertan de muy corto plazo.
- El flujo se vuelve trascendente para sobrevivir (revisar cuales de las obligaciones se vuelven trascendentes, intereses, inventario, dividendos, salida de inversionistas e inclusive el pago de impuestos.)
- Revisa tu trabajo con los bancos, separa lo patrimonial de lo comercial, del día a día del negocio. Inclusive mueve tus flujos del banco que te presta.



Principios Legales en Tiempo de Crisis

- Sé creativo en la forma de hacer negocios, esto ya cambió. Cuida el pago de primas de protección adeudos en otras monedas. Revisa esos contratos, en estos momentos son cheques al portador.
- Cuida tus activos, anticipa a los bancos. Análisis del impacto en el flujo a partir de la demanda de casas que habrá dependiendo la tasa de desempleo probable por mes y periodo (escenarios de ventas, costos y gastos fijos).
- Reestructura en plazo los créditos a corto plazo, opción que la banca ya está presentando. Sin embargo, no varíes los términos originales del contrato, recordemos la reestructura de 1994 y 2008.



Principios Legales en Tiempo de Crisis

- No dejes de escuchar el mercado.
 - A ti, tus clientes, proveedores y socios comerciales.
- ESTO ES LO MÁS IMPORTANTE, TÚ ERES UN EMPRESARIO NO DEJES DE ESCUCHAR TU INSTINTO.



Vehículos de protección Inmobiliaria

- Fideicomisos de Administración de Bienes.
- Donaciones con reserva de usufructo.
- Revisión de régimen patrimonial de matrimonio.
- Seguros de incapacidad y muerte.
- Testamento (efectuarlo o actualizarlo).

CONCLUSIONES

1. Sobrevive de la pandemia (cuida tu salud).
2. Es evidente el impacto económico.
3. Cuida los flujos por sobre todas las cosas.
4. Revisa todos y cada uno de tus créditos, ya que no es obligación sobrevivir de una crisis económica sino prosperar con ella.
5. Protege por sobre todas las cosas tu patrimonio. Es lo que te dará flujo para reactivar.





CONTACTO:



WWW.ZARATEABOGADOS.COM



Tel. +52 (81) 8335 2930



info@zarateabogados.com