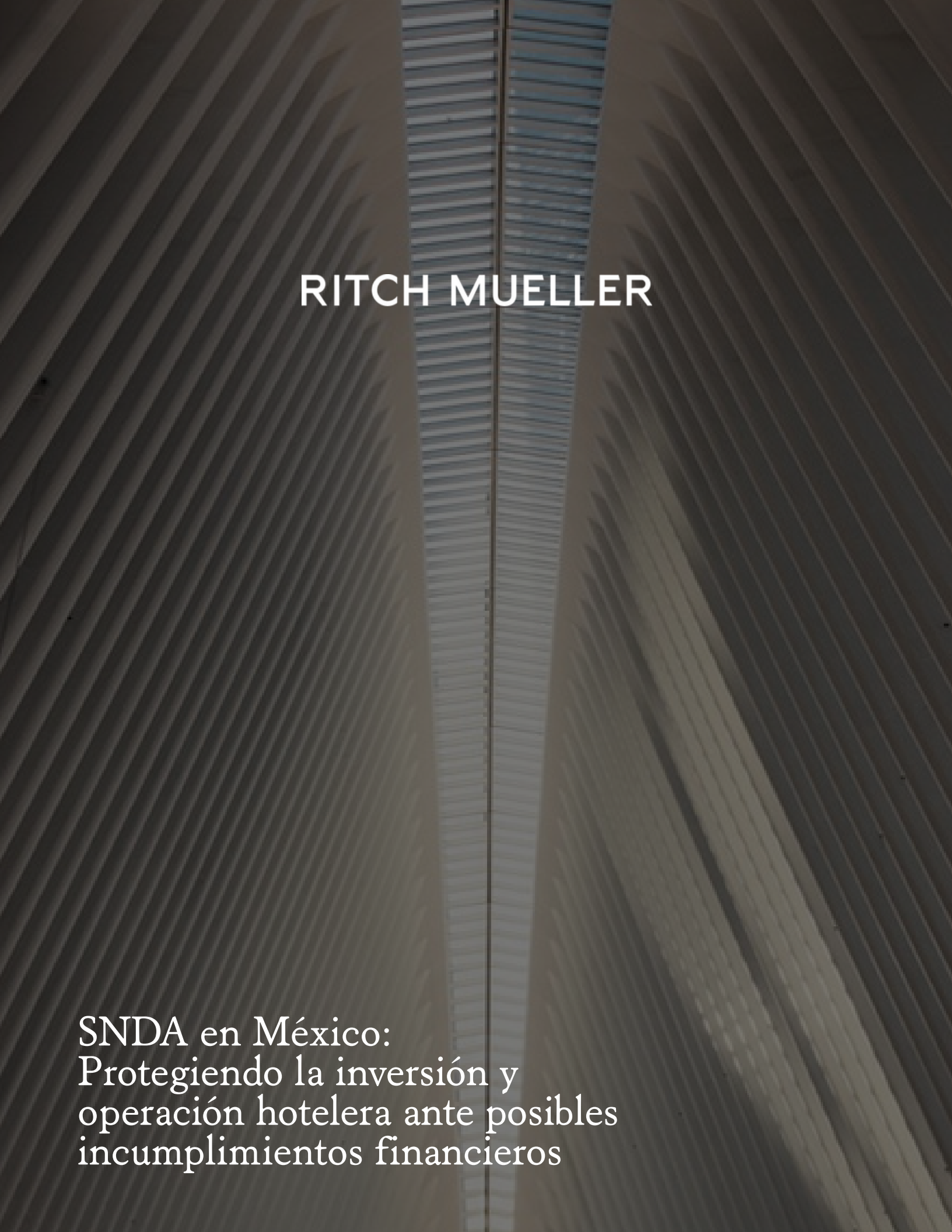




RITCH MUELLER

SNDA en México:
Protegiendo la inversión y
operación hotelera ante posibles
incumplimientos financieros

Contenido

RITCH MUELLER

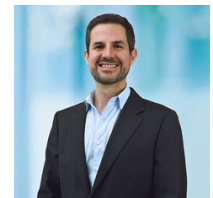
01. ¿Qué es un SNDA y por qué es relevante?
02. Alcance del SNDA
03. Elementos clave del SNDA
04. Interacción del SNDA con garantías mexicanas tradicionales
05. Consideraciones prácticas y recomendaciones finales

SNDA EN MÉXICO:

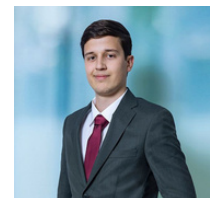
Protegiendo la inversión y operación hotelera ante posibles incumplimientos financieros

En los últimos años, el sector hotelero en México ha experimentado un auge significativo, atrayendo inversionistas nacionales e internacionales que buscan capitalizar oportunidades en destinos turísticos y comerciales estratégicos. Este crecimiento ha traído consigo una serie de desafíos legales y financieros para los involucrados en los desarrollos hoteleros, entre los cuales destaca la necesidad de contar con mecanismos de protección jurídica. Estos mecanismos no solo garantizan la viabilidad operativa, sino que también aseguran su continuidad frente a imprevistos financieros. En este contexto, el financiamiento de estos desarrollos frecuentemente involucra la entrega de garantías reales y personales relacionadas con los inmuebles. Como resultado, los operadores hoteleros, especialmente las grandes cadenas internacionales, suelen buscar herramientas jurídicas que protejan sus derechos contractuales frente a posibles ejecuciones por incumplimientos crediticios por parte del desarrollador. Una de las herramientas clave para lograr esta protección es el denominado **SNDA** (Subordination, Non-Disturbance and Attornment Agreement, por sus siglas en inglés), un acuerdo jurídico que ha ganado relevancia en el financiamiento de la industria hotelera en México y que cada vez cobra mayor aceptación y uso en operaciones de financiamiento en México, tanto con instituciones bancarias nacionales como extranjeras.

AUTORES:



GABRIEL E. TORRES ESCOTO
SOCIO



CARLOS RIGGEN CASTILLO
ASOCIADO



¿QUÉ ES UN SNDA Y POR QUÉ ES RELEVANTE?

Un **SNDA** es un acuerdo tripartito entre el operador hotelero (bandera hotelera), el propietario del inmueble (generalmente el desarrollador) y la institución financiera acreedora. Este instrumento jurídico tiene como objetivo armonizar los intereses de las partes cuando un inmueble hotelero, sujeto a un contrato de administración, es dado en garantía para un financiamiento estructurado. Este acuerdo, en su forma más simple, permite que las tres partes involucradas lleguen a un consenso sobre los términos y condiciones que deberán observarse en caso de ejecución de garantías derivada de un incumplimiento en las obligaciones de financiamiento

En términos prácticos, el **SNDA** juega un papel vital en garantizar que el operador hotelero pueda continuar administrando el inmueble bajo las mismas condiciones del contrato, aún si el banco o el acreedor ejecuta la garantía. Esto es especialmente relevante en el contexto mexicano, donde la falta de acuerdos claros en este tipo de situaciones podría generar parálisis operativa o terminaciones anticipadas con consecuencias negativas para la rentabilidad del proyecto y del operador.

ALCANCE DEL SNDA

Una de las particularidades más destacadas del **SNDA** es su capacidad para proporcionar certeza operativa al operador hotelero, asegurándole que, incluso si el banco o el acreedor ejecuta la garantía por incumplimiento del propietario o desarrollador, el contrato de administración seguirá vigente. Esto les da a los operadores hoteleros un nivel de certeza y estabilidad importante respecto de sus proyectos en el largo plazo. Este aspecto resulta fundamental cuando se trata de cadenas hoteleras internacionales, ya que su participación en este tipo de proyectos implica acuerdos a largo plazo, importantes expectativas económicas y una fuerte exposición de la marca, que debe ser protegida frente a posibles cambios en la estructura de propiedad del inmueble.



ELEMENTOS CLAVE DEL SNDA

El SNDA se compone de tres elementos esenciales que definen su funcionamiento y efectividad:

- **Subordinación:** El operador acepta que sus derechos derivados del contrato de operación queden subordinados al crédito otorgado por la institución financiera. En términos prácticos, esto significa que, en caso de ejecución de la garantía, el crédito bancario tiene prioridad sobre cualquier derecho que el operador pueda tener sobre el inmueble. Esta subordinación es crucial para que los acreedores financieros tengan la certeza de que su deuda será satisfecha antes que cualquier otro derecho sobre la propiedad, lo que hace que los desarrollos hoteleros sean más atractivos para los acreedores.
- **No disturbio (Non-Disturbance):** A cambio de la subordinación, el banco se compromete explícitamente a respetar el contrato con el operador hotelero y a exigir que cualquier tercero que adquiera el activo también lo respete, garantizando que no se interrumpa la operación del hotel, siempre y cuando el operador cumpla con sus obligaciones contractuales. Este compromiso es esencial para la viabilidad de los operadores hoteleros internacionales, quienes requieren continuidad sin interrupciones. Para estos, dichas interrupciones pueden tener consecuencias catastróficas, tanto desde el punto de vista económico como reputacional. Por lo tanto, la certeza jurídica que ofrece esta cláusula resulta esencial para mantener la confianza de las marcas internacionales.
- **Reconocimiento (Attornment):** En caso de ejecución, el operador hotelero acepta reconocer al banco o a cualquier tercero designado por el banco como el nuevo propietario del inmueble. Esto significa que el operador continuará su relación contractual con el nuevo propietario bajo las mismas condiciones, lo que asegura la continuidad de las actividades hoteleras. Este reconocimiento proporciona una vía clara para la transición de propiedad, evitando posibles disputas legales que puedan generar incertidumbre y retrasos operativos.

INTERACCIÓN DEL SNDA CON GARANTÍAS MEXICANAS TRADICIONALES

En México, las estructuras típicas de garantía en financiamientos hoteleros incluyen principalmente las hipotecas inmobiliarias y los fideicomisos de garantía. Aunque el **SNDA** no reemplaza estas figuras tradicionales, interactúa y complementa su estructura, mejorando la seguridad jurídica de todos los participantes:

- **Hipoteca inmobiliaria:** El **SNDA** se utiliza junto con hipotecas cuando el banco acreedor podría, en un incumplimiento del crédito, ejecutar judicialmente la garantía inmobiliaria. En este contexto, el **SNDA** proporciona un marco claro sobre qué procederá con los derechos del operador hotelero en caso de ejecución. Sin este acuerdo, el operador podría enfrentar el riesgo de una interrupción de sus actividades, modificación o terminación de los términos de su contrato sin su consentimiento.
- **Fideicomiso de garantía:** En este esquema, el inmueble hotelero se transfiere a un fideicomiso administrado por una institución fiduciaria. El **SNDA** complementa este fideicomiso especificando las obligaciones fiduciarias relacionadas con la continuidad del contrato de administración, asegurando que el operador hotelero pueda continuar con sus actividades sin alteraciones, incluso en caso de que se ejecute el fideicomiso. Este enfoque, cada vez más común en México, ofrece a los desarrolladores y a las instituciones financieras una solución flexible y adaptada al contexto mexicano.



CONSIDERACIONES PRÁCTICAS Y RECOMENDACIONES FINALES

Al implementar un **SNDA** en México, es clave negociar detalladamente los términos específicos para asegurar que cada parte entienda claramente sus derechos y obligaciones. Algunas consideraciones prácticas son:

- **Definir con precisión las condiciones que activan la protección de “no disturbio”:** Establecer claramente los criterios que requerirán a la entidad financiera respetar el contrato de administración o, según sea aplicable, modificarlo. Esta definición ayuda a evitar ambigüedades y posibles disputas.
- **Evaluar cuidadosamente la interacción con otros instrumentos de garantía:** Como fideicomisos y cesiones de derechos de cobro, para asegurar que todas las partes involucradas tengan un entendimiento claro de sus derechos y obligaciones. Un acuerdo claro y coherente entre los diferentes instrumentos jurídicos es clave para evitar contradicciones y garantizar la efectividad de las protecciones.

El **SNDA** es una herramienta poderosa, cada vez más esencial y aceptada en el financiamiento de desarrollos hoteleros en México. Cuando se implementan correctamente, estos acuerdos no solo protegen la inversión, sino que también garantizan la estabilidad operativa de los proyectos, asegurando que todas las partes involucradas puedan cumplir con sus expectativas. Esto contribuye a consolidar proyectos más robustos y menos vulnerables a cambios en la estructura de propiedad o situaciones de incumplimiento crediticio, ofreciendo una base sólida para el crecimiento de la industria hotelera en el país.