

## La carta de intención para proyectos inmobiliarios

Número 162 julio - agosto 2023 | 21 de agosto de 2023


Con motivo del efecto en México del llamado nearshoring, el mercado industrial inmobiliario ha visto un aumento en la demanda de espacios industriales para adquisición y arrendamiento, provocando así un "mercado de vendedores y arrendadores". Como resultado de los efectos causados por la deslocalización en México, el mercado inmobiliario industrial ha visto aumentar la demanda de adquisición y arrendamiento de espacio industrial, creando así un "mercado de vendedores y arrendadores".

La limitada disponibilidad en condiciones idóneas para ciertos proyectos ha ocasionado un aumento significativo en el precio por metro cuadrado de tierra y de naves industriales existentes y en construcción, lo que ha motivado cambios en las dinámicas de negociación de nuevos proyectos de compra de inmuebles y en las renovaciones de contratos de arrendamiento.

El uso de una Carta de Intención (también conocida como Letter of Intent o LOI) constituye una herramienta útil para la posterior implementación legal de una manera más ágil y funcional. Por ello es importante entender mejor la naturaleza legal de la Carta de Intención en México.

La Carta de Intención proviene de la tradición jurídica sajona, en la cual es usada como una forma de establecer una serie de entendimientos económicos y de negocio previos para la negociación de un contrato determinado, dando a las partes cierta seguridad de los términos esenciales de negocios en la implementación jurídica futura, como lo puede ser el lugar y precio base de negociación de un arrendamiento o la compraventa de inmueble. En el derecho sajón, en principio, la Carta de Intención no es vinculante para las partes, pero si conlleva un principio de buena fe en la negociación con base en los entendimientos preliminares ahí contenidos.

En México, en general la Carta de Intención no está regulada en la legislación civil, por lo cual, siguiendo las reglas de interpretación de los contratos, en principio le aplicarían las reglas generales de los contratos y en particular las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía.



Por lo anterior, es común establecer en la Carta de Intención que la misma no es vinculante salvo por ciertas secciones específicas, como lo son confidencialidad y exclusividad de negociación, y establecer un plazo de negociaciones de buena fe entre las partes para buscar alcanzar un acuerdo y celebrar el contrato deseado.

Algunos aspectos que comúnmente se establecen en una Carta de Intención respecto de transacciones inmobiliarias son los siguientes:

a. Plazo de vigencia; b. Identificación sencilla del Inmueble; c. Precio pretendido; d. Expectativas, disponibilidad y acceso de servicios (Agua, drenaje, electricidad, gas, etc.); e. Uso pretendido; y el plazo de dicha confidencialidad; h. Exclusividad de negociación, con el retiro temporal de la comercialización del inmueble durante el tiempo de vigencia del LOI; i. Aspectos o cláusulas vinculantes y no vinculantes; y j. Tribunales competentes para el caso de disputa, en especial por las disposiciones vinculantes.

La Carta de Intención es una buena oportunidad para establecer aquellos aspectos esenciales de negocio que motivan a las partes a entablar negociaciones formales y que ameritan seguir avanzando en la expectativa de alcanzar un acuerdo comercial y legal. No obstante, como ha sido mencionado, en México es indispensable establecer con precisión aquellos aspectos vinculantes y no vinculantes, a efecto de evitar que la misma pueda ser considerada como contrato de promesa o contrato definitivo.

**Contacto:**

Jorge Ojeda  
Socio  
jojeda@ccn-law.com.mx

Abel Quezada  
Asociado  
aquezada@ccn-law.com.mx