

AL CIERRE DEL 2012, HOMEX, GEO Y URBI DEBÍAN \$49,449 MILLONES

# Vencimientos de deuda, más presión a vivienderas

El año pasado, las empresas registraron un deterioro en sus ciclos de operación, lo que se tradujo en un aumento en los requerimientos de capital, derivando en altos niveles de apalancamiento para seguir operando

Carmen Luna  
EL ECONOMISTA

ADEMÁS DE la presión por generar flujo de efectivo, las vivienderas URBI, Homex y GEO también enfrentan fuertes cargas de deuda a corto plazo, tanto en moneda nacional como en dólares.

De acuerdo con las cifras de los últimos reportes trimestrales, URBI cerró el 2012 con una deuda total de 18,032.70 millones de pesos; Homex, con 17,187 millones de pesos, y GEO acumuló 14,230 millones.

Con este contexto, las tres empresas han enfocado sus esfuerzos para el 2013 en la generación de flujo de efectivo, así como en la disminución de los niveles de apalancamiento.

Montserrat Ontero, analista de Invex, comentó que ante el boom que experimentó el sector de la vivienda en años pasados, estas empresas comenzaron a endeudarse “es un sector con mucha demanda de recursos”, dijo.

“Han tratado de disminuir sus planes de expansión, no generan flujo de efectivo, tienen reservas que no son líquidas, altos niveles de apalancamiento, además de deuda en dólares”, explicó la especialista. Y si una empresa no genera flujo de efectivo, debe endeudarse para continuar con sus operaciones.

Asimismo, Marco Medina, analista de Ve por Más, dijo que en el 2012 estas firmas vieron una disminución importante de volúmenes, lo que generó un deterioro en sus ciclos de operación, por lo que éstos se prolongaron.

Lo anterior ocasionó un aumento en los requerimientos de capital y un menor flujo operativo, lo que provocó altos niveles de apalancamiento para continuar con sus operaciones y “para disminuirlos, deben generar flujo de efectivo”.

## URBI BUSCARÍA REESTRUCTURAR DEUDA

Las cifras de URBI indican que del total de su deuda, 3,850 millones (21.4%) está denominada en pesos y 14,174.8 millones en dólares (78.6 por ciento).

Y aunque en meses pasados refi-



Las constructoras de vivienda el año pasado vieron una disminución en los volúmenes de venta. FOTO ARCHIVO EE

nanció gran parte de la deuda que venía en el 2013, los analistas indicaron que 25% de su deuda total vencerá este año, en medio de esto, se comenta que ya está en negociaciones para reestructurarla.

“Busca plazos mayores para pagar, fondearse y hacer sus operaciones”, agregó el especialista de Ve por Más.

En lo concerniente a la deuda en dólares, Montserrat Ontero indicó que en el 2016 vence un bono por 150 millones de dólares, uno más por 300 millones en el 2020 y otro por 500 millones en el 2022.

Moody's destacó en un reporte que espera que URBI “conduzca sus actividades aun con menos efectivo en caja y con generación de flujo de efectivo negativo hasta al menos finales del segundo trimestre de este año”.

Aunque reconoce que refinanciará la mayor parte de su deuda a corto plazo con líneas de construcción revolventes con plazos de hasta cinco años de sus tres principales acreedores bancarios.

Para Homex, incluyendo el financiamiento a largo plazo sin recurso de los proyectos penitenciarios, la deuda total al cierre del 2012 sumó 20,115.6 millones de pesos. La experta de Invex explicó que su deuda a corto plazo es de cerca de 2,360 millones de pesos.

En lo que concierne al endeuda-

miento en dólares, para el 2015 debe pagar 250 millones, otros 250 millones para el 2019 y 400 millones en el 2020. Un total de 900 millones a siete años.

Por su parte, de la deuda total de GEO, 2,148 millones de pesos corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales se contratan por cada proyecto en específico y el pago está ligado al ciclo del mismo. En tanto, 29.4% de la deuda total, es deuda a corto plazo.

Y su deuda en dólares suma unos 717 millones, Invex indica que de ésta, 54 millones de dólares vencen en el 2014 y para el 2020 y el 2022 tienen vencimientos por 250 millones y 400 millones, respectivamente.

## PANORAMA INCIERTO

Marco Medina indicó de cara a la publicación de los reportes financieros del primer trimestre, que los inversionistas se enfocarán en saber si sus niveles de apalancamiento han disminuido, así como su operatividad, es decir, qué tanto mantienen su ciclo y si han mejorado su cobranza.

Para Homex y GEO, Moody's coincide en que las ventas y ganancias seguirán afrontando desafíos hasta por lo menos a finales del 2013, lo que implica que los indicadores crediticios como mínimo se mantendrán en los niveles actuales.