



Acreedores cierran crédito a vivienderas

Las empresas del sector agotan su propia caja ante el cierre de esta opción de financiamiento; el flujo generado por Geo no alcanzó ni para pagar intereses durante el primer trimestre de 2013.

Publicado: Martes, 30 de abril de 2013 a las 06:01



En el primer trimestre de 2013 el flujo operativo de las 5 compañías del sector vivienda se desplomó casi 50% y 83% en el caso específico de Geo. (Foto: Thinkstock)

Por: Jesús Ugarte

CIUDAD DE MÉXICO (CNNExpansión) — Geo, [Homex](#), [Urbi](#) y Sare, empresas desarrolladoras de vivienda que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), mostraron un deterioro preocupante en sus niveles de liquidez luego de reportar resultados negativos y peores a lo esperado en el primer trimestre de 2013, además de mostrar [elevados niveles de apalancamiento](#).

Este problema, que no se había visto al menos en los últimos cinco años, afectó también a Ara, aunque en menor medida. El sector de las cinco compañías sumó en caja una posición de apenas 2,244 millones de pesos (mdp), 74% inferior a la registrada en los primeros tres meses del año pasado, revela un ejercicio de CNNExpansión con datos de la BMV. El caso más crítico fue el de Urbi, con una disminución de 95%, seguida por Homex (-86%), Geo (-84%), Sare (-63%) y Ara, con una reducción de 12%.

Especialistas del sector vivienda comentaron que el fuerte decremento en la liquidez de estas empresas se debe a que se están acabando sus propios recursos ante el cierre de las fuentes de financiamiento de sus acreedores, además del deterioro en sus niveles de cobranza.

"Ante la crisis de liquidez en el sector, [los bancos](#) han venido disminuyendo su exposición a las desarrolladoras de vivienda, por lo que se han venido cerrando sus fuentes de financiamiento disponible además de la dificultad para emitir deuda. Ante este panorama deben de financiarse con sus propios recursos, los cuáles se están acabando", dijo el analista de Ve por Mas Casa de Bolsa Marco Medina.

En su informe de resultados a la BMV, la administración de Urbi indica que desde el cuarto trimestre de 2012 se ha visto una posición mucho más restrictiva de todo el sistema financiero ante una mayor percepción de riesgo que endureció las condiciones de financiamiento a la industria.

"Esto resultó en la reducción o cancelación de líneas de crédito operativas y financieras (tales como factorajes, cadenas productivas, arrendamientos y créditos en general) hasta tener más visibilidad en la política de vivienda y su impacto en los planes de negocio y financieros de los desarrolladores de vivienda", añade.

Hasta ahora los problemas de liquidez han llevado a Geo y Urbi a caer en [incumplimientos de pago](#) con acreedores. Apenas el pasado viernes la empresa que dirige Luis Orvañanos liquidó intereses por 2.3 millones de pesos correspondiente a la emisión de certificados bursátiles con clave de pizarra "GEO11".

El 19 de abril Urbi hizo lo propio al revelar no iba a pagar en la fecha fijada intereses por 6.4 millones de dólares correspondientes a sus bonos que vencen en 2016. Esto provocó que las agencias Moody's y Fitch Ratings recortaran sus calificaciones de deuda.

"Las empresas han desplazado a un ritmo muy lento el inventario, por lo tanto, al no mejorar su cobranza tampoco cuenta con los recursos suficientes para seguir operando de manera idónea, las grandes desarrolladoras pueden llegar a caer en lo que vivió en su momento Sare", consideró Medina.

Al primer trimestre de 2013 los créditos bancarios y bursátiles de corto plazo del sector alcanzaron los 18,738 mdp y su posición de efectivo apenas alcanzaba a cubrir un 12% de éstos. Si bien, el flujo operativo (EBITDA por sus siglas en inglés) generado alcanzaba a cubrir el doble de los intereses pagados, en el caso específico de Geo apenas cubría la mitad.

Ara sigue siendo la compañía de la industria con la mejor estructura financiera. Por cada peso de su capital contable apenas debe 12 centavos (incluyendo créditos bancarios y bursátiles). Otras compañías como Geo y Homex adeudan 1.5 y Urbi 1.4 pesos por cada peso de su patrimonio.

"Hasta ahora las empresas han dejado mucho que desear sobre los problemas que están enfrentando. Lo único que sabemos es que las líneas de liquidez y de financiamiento para las empresas se han cerrado. Aunado a esto, las empresas han estado invirtiendo, unas a un ritmo mayor que otras", indicó otro analista que pidió el anonimato.

Volatilidad seguirá en el mercado por incertidumbre

El desempeño de las acciones de las desarrolladoras de vivienda seguirá muy volátil en las siguientes semanas ante la incertidumbre sobre sus planes de reestructura financiera con acreedores, un mayor deterioro en sus flujos y la expectativa de que puedan seguir incumpliendo con sus acreedores.

El pasado 12 de abril Geo anunció que contrató a Fians Capital y un grupo de asesores que le asistirán en el análisis financiero y operativo, cuyo principal objetivo es generar eficiencias y revisar alternativas para reestructurar su deuda financiera.

Por su parte Urbi ([la empresa número 120 de 'Las 500' de Expansión](#)) contrató a Rothschild y otros asesores para que le sugieran alternativas para mejorar su liquidez y reestructurar sus pasivos con el fin de mantenerse como negocio en marcha.

"La empresa ha mantenido una conversación constante y abierta con sus acreedores financieros para negociar la revolvencia de financiamiento, obteniendo en ocasiones su apoyo mediante la inyección de recursos de crédito para complementar sus necesidades de capital de trabajo", cita la firma en su informe a la BMV.

Añade que ha negociado la cancelación de contratos financieros de derivados y establecido programas de pago con los bancos contratantes con el fin de deshacer las posiciones de cobertura que previamente tenía, resultado de los ajustes en las calificaciones crediticias de la empresa.

En lo que va del presente año las acciones de Urbi han perdido 76% de su valor, las de Geo 72% y las de Homex 60%. En el primer trimestre de 2013 [el EBITDA](#) de las 5 compañías del sector se desplomó casi 50% y 83% en el caso específico de Geo.

en el primer trimestre

Ara	1,425	1,616	-11.8
-----	-------	-------	-------

Geo	371	2,277	-83.7
-----	-----	-------	-------

Homex	323	2,322	-86.1
-------	-----	-------	-------

Urbi	116	2,477	-95.3
------	-----	-------	-------

Sare	9	25	-63.1
------	---	----	-------

Total	2,244	8,717	-74.3
-------	-------	-------	-------

Cifras en millones de pesos

Fuente: CNNExpansión con datos de la BMV
