

Descartan quiebras de vivienderas en el país

□ *Expertos consultados dicen que el problema es de liquidez*

■ Impagos podrían retrasar proceso de reestructura

■ Alertan sobre riesgo de “fondos buitres”

Claudia Alcántara

El proceso de reestructura financiera que atraviesan las empresas de vivienda listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) no radica en un tema de insolvencia, sino de liquidez, por lo que es lejano un escenario de quiebra, vaticinan expertos.

Sin embargo, señalan que por separado las empresas podrían caer en problemas de insolvencia si los tiempos para adaptar su modelo de negocio a los lineamientos de la nueva Política Nacional de Vivienda, se prolongan más de la cuenta.

El socio del despacho de abogados Santamarina y Steta, Fernando del Castillo, explicó en entrevista que la insolvencia se registra cuando las empresas no tienen alternativas para pagar, y no se anticipa una mejoría en el desarrollo del negocio, y por consecuencia no hay capital para el pago de deuda.

En cambio, en el sector vivienda —sin precisar una firma en específico— existen activos, como la reserva territorial, que en este momento no es posible “monetizar” tan rápido.

Pero sugirió que la venta de este banco de tierra y activos no estratégicos para el negocio, sería una manera de hallar una pronta solución o reducción de la deuda.

Por su parte, el socio de Asesoría Financiera de Deloitte México, Gerardo Ortiz, advirtió que la venta de activos podría mejorar la liquidez de la empresa, aunque se debe tener cautela, ya que el mercado —por la necesidad de vender de manera rápida— afectaría el precio de la reserva a la baja.

Invex consideró en un análisis que en el caso de Urbi la venta de activos (reservas de tierra) es clave como fuente de liquidez.

Además señaló que “preocupa” la revelación de que 89 por ciento de las reservas de esta constructora están catalogadas como tierra con uso habitacional, pero no contiene obras de infraestructura y urbanización, ni viviendas construidas.

Esto, dijo, podría implicar un menor precio de la tierra o mayor dificultad para venderla, además de que podría contar con menos apoyos del gobierno para su desarrollo.

Expectativa

Del Castillo añadió que los fundamentos del mercado permitirían a las constructoras continuar operando; resaltó que se seguirán requiriendo viviendas, sólo que bajo un modelo adaptado a la Política Nacional de Vivienda.

Ortiz consideró que normalmente la razón por la que ocurre un proceso de reestructura financiera es por un desbalance entre los flujos que se esperaba generar, contra las obligaciones por pagar.

En el caso de las desarrolladoras, hay

Acciones de Ara caen y cambian de tendencia en la BMV

No hay plazo que no se cumpla ni fecha que no se llegue. Y tras su racha positiva, Consorcio Ara perdió la ganancia que mostraba el precio de su acción este año en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Aunque Ara tenía variaciones diarias y semanales tanto positivas como negativas, el desempeño acumulado en lo que iba del año era positivo.

Hasta el viernes pasado, Ara reportaba en el valor de sus títulos una ganancia

anual de 1.68 por ciento, sin embargo, al cierre de la jornada de este lunes, ya reportó un decremento anual de 1.21 por ciento.

Sólo al cierre de la Bolsa Mexicana de Valores de este lunes la acción pasó de cotizarse a 4.20 para ubicarse en 4.08, lo que representó una reducción de 2.86 por ciento.

Luego de terminar el 31 de diciembre de 2012 con niveles de 4.13 pesos, la ac-

ción comenzó a tener un desempeño fluctuante al alza, hasta alcanzar el 6 de marzo rangos de 5.23 pesos (26 por ciento); y comenzó a descender a niveles de 4.73 (19 de abril) hasta caer a 4.08 el 29 de abril.

La empresa era, hasta ayer, la única compañía del sector vivienda que registraba este año un comportamiento positivo en el precio de sus acciones. (Claudia Alcántara) ☒

EMISORAS DEL SECTOR VIVIENDA

Emisora	Precio	Variación %	
		29 abril	En 2013
ARA	4.08	-2.86	-1.21
GEO	4.26	-1.16	-71.83
HOMEX	10.29	-3.02	-61.49
SARE	0.49	3.84	-43.83
URBI	1.71	-12.31	-78.86



Fuente: Casa de Bolsa Banorte.

factores internos y externos, como es el cambio en las reglas del sector para los siguientes años, dijo.

Aunque en este momento exista sólo un problema de liquidez, si a pesar de la reestructura las empresas no logran adaptar su modelo de negocios a los nuevos lineamientos y generar flujos, de prolongarse esta situación podrían caer en insolvencia.

Del Castillo manifestó que aun en un escenario difícil pueden convivir problemas de insolvencia con liquidez, sin que necesariamente derive en un quebranto, por lo que es lejano que empresas del sector puedan quebrar.

Advirtió que las reestructuras son un proceso intenso de negociación en donde se busca que la empresa cambie los acuerdos originales que firmó con las instituciones financieras, en tasas o plazos más convenientes.

El directivo destacó que en este proceso pueden darse quitas, sin embargo, insistió en que como el problema de las empresas constructoras de vivienda es de liquidez y no de insolvencia, no aplicaría una solución como ésta.

Recordó que las quitas se aplican cuando una empresa cae en insolvencia, es decir, cuando no “hay más dinero que tomar”.

Ortiz manifestó que en una

reestructura, un acreedor busca “asegurar su fuente de pago” y que los compromisos iniciales se cubran.

Los impagos de Geo y Urbi generan tensión entre los acreedores y un ingrediente adicional de riesgo que podría retardar la negociación, sostuvo.

Al acecho

Ortiz y Del Castillo coincidieron en que en este proceso que atraviesan las vivienderas, no se descarta la presencia de los denominados fondos buitres.

Estos fondos son de inversión libre que invierten en deuda pública o pasivos financieros de una empresa que se considera débil, pero que tiene posibilidades de regularizar sus finanzas o salvar la suspensión de pagos; estas instituciones compran a precios bajos y buscan recuperar el costo real.

Del Castillo recordó que estos fondos han aparecido en situaciones de crisis como en 2008; en específico citó el caso de Corporación Durango, en donde estos fondos se hicieron presentes cuando realizó su reestructura.

Manifestó que es temprano para advertir su presencia en las desarrolladoras de vivienda.

Bajan calificación de Geo

Por otra parte, Standard & Poor's Ratings Services bajó

la calificación de Corporación Geo, de riesgo crediticio y de deuda de largo plazo en escala global a “D” de “CCC+”, y sus calificaciones en escala nacional —CaVal— de largo y corto plazo a “D” de “mxB-” y de “mxC”, respectivamente.

Al mismo tiempo, retiró todas las calificaciones de la compañía del listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas, donde las había colocado el 12 de abril de 2013.

La empresa calificadora manifestó que la acción fue resultado del impago de intereses de su certificado bursátil Geo11 por 2.4 millones de pesos del 26 de abril de 2013, debido a su deteriorada liquidez.

Manifestó que el incumplimiento refleja el “gran estrés financiero” por el que atraviesa la empresa.

Los pagos de intereses programados para el certificado bursátil de Geo son mensuales, mientras que los intereses inmediatos para sus bonos internacionales están programados para el 30 de junio, 25 y 27 de septiembre y 30 de diciembre de 2013; y advirtió que GEO no cumplirá con estas obligaciones si no implanta una reestructura financiera de fondo.

Al 31 de marzo de 2013, Geo reportó 371 millones de pesos en efectivo, en comparación con nueve mil 166 millones de pesos en vencimientos de deuda de corto plazo, incluyendo sus progra-

URBI

Invex consideró en un análisis que en el caso de Urbi la venta de activos (reservas de tierra) es clave como fuente de liquidez