



## Créditos sobrevaluados, origen de quiebra de Su Casita: abogado

Fueron autorizados con recursos de la SHF, advierte el presidente del Frente Mexiquense en Defensa de una Vivienda Digna.

Alfredo Méndez  
Publicado: 13/01/2013 14:47

*México, DF.* La quiebra de Hipotecaria Su Casita, sociedad financiera de objeto múltiple (Sofom) que desde septiembre de 2012 entró en concurso mercantil, en un intento por reestructurar una deuda que asciende a alrededor de 5 mil 500 millones de pesos, sin que pudiera alcanzar su objetivo, “tiene su origen en la autorización de los créditos hipotecarios otorgados con recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y que fueron sobrevaluados hasta en un 40 por ciento”, aseguró José Humbertus Pérez Espinosa, presidente del Frente Mexiquense en Defensa de una Vivienda Digna.

El litigante, que representa a más de 100 familias defraudadas por Su Casita en varios estados del país, replicó la información que dio a conocer a principios de este mes la consultoría Bursamétrica, en el sentido de que la quiebra de Su Casita se debió a la falta de financiamiento oportuno para mantener a flote a esa hipotecaria, amén de un sobreendeudamiento bancario por parte de los acreditados de Su Casita y la negativa de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) para dotarla de liquidez

“El fraude millonario que cometió Su Casita, por inflar el valor de las viviendas, está perfectamente acreditado en el estudio realizado por la propia SHF titulado Método de Detección de Fraude por Sobrevaluación del Valor de la Vivienda”, sostuvo Pérez Espinosa en entrevista con *La Jornada*.

Hipotecaria Su Casita llegó a ser la segunda hipotecaria más importante del país.

En su edición del pasado 6 de enero, este diario dio a conocer la postura de Su Casita respecto a la quiebra de esa hipotecaria.

Por separado, Ernesto O’Farril, presidente de la consultoría Bursamétrica, afirmó: “Lejos de existir un riesgo sistémico en el mercado hipotecario mexicano se trata de una pésima administración y la complacencia de las autoridades al permitir que un negocio de largo plazo se fondeara con créditos de corto plazo”.

En su último diagnóstico anual, la Hipotecaria Su Casita culpó a los bancos de ocasionar el sobreendeudamiento de los acreditados de la empresa inmobiliaria lo que provocó el ascenso de su cartera vencida y de su falta de liquidez para cubrir intereses y el principal de su deuda.

Sin embargo, el Frente Mexiquense en Defensa de una Vivienda Digna, en voz de su presidente José Humbertus Pérez, rechaza el argumento de Su Casita.

“El diagnóstico de la Consultoría Bursamétrica sobre las causas de la quiebra de Hipotecaria Su Casita y que fueron publicadas en *La Jornada* el pasado 6 de enero de 2013 son superficiales e imprecisas, y sólo favorecen a los responsables del Rescate Hipotecario e Inmobiliario en México efectuado en marzo de 2009 por el gobierno de Felipe Calderón Hinojosa”, expuso el litigante.

Destacó que “la quiebra de Hipotecaria Su Casita tiene sus causas en el otorgamiento de los créditos hipotecarios autorizados con recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y que fueron sobrevaluados hasta en un 40% y este fraude está acreditado en el estudio realizado por la propia SHF titulado “Método de Detección de Fraude por Sobrevaluación del Valor de la Vivienda.

“El estudio en su página 6 señala lo siguiente: *‘De esta forma la sobrevaluación de las viviendas parece ser el canal a través del cual opera el fraude cometido tanto por los desarrolladores e intermediarios financieros... En el caso de SHF esta sobrevaluación se ha hecho evidente al realizar avalúos posteriores a la fecha de originación para algunos créditos que reclamaron el pago de la garantía (GPI). En estos casos se observó que el precio de la vivienda es aproximadamente 40 por ciento menor al precio de venta’*”.

Es por ello, añade Humbertus, que los ciudadanos como acreditados individuales de Hipotecaria Su Casita “no tenemos un sobreendeudamiento bancario, lo que nos llevó a la falta de liquidez fue, primero, la crisis de los Estados Unidos en octubre de 2008, y segundo, la sobrevaluación del valor de los créditos hipotecarios que son impagables por su duración de 25 y 20 años para liquidarlos. En conclusión no tenemos un sobreendeudamiento bancario, tenemos créditos sobrevaluados”.

Según el representante de cientos de familias que podrían ganar a Su Casita en tribunales, “cuando la Consultoría Bursamétrica sostiene que Hipotecaria Su Casita quebró por falta de liquidez, es falso, toda vez que la Auditoría Superior de la Federación (ASF) en las auditorías financieras realizadas a SHF-FOVI en el ejercicio fiscal 2009, observó y concluyó lo siguiente:

“En febrero y abril de 2009 Hipotecaria Su Casita presentó falta de liquidez, al no serle renovado el vencimiento del papel comercial, incumplió en su pago, a marzo de 2009 la cartera total ascendía a 11 mil 891 millones de pesos, de los cuales el 23% estaba vencida, muy superior al indicador de 6.1% del sector y el 29 de abril de 2009 las calificadoras internacionales de valores Moody’s y S&P, bajaron la calificación a la entidad financiera a D (mex) con perspectiva crediticia “negativa”, expuso.

No obstante de los resultados de la ASF, la SHF, concretamente Javier Gavito Mohar, su ex director, rescató a Hipotecaria Su Casita, por lo que cuando la Consultoría Bursamétrica sostiene que la negativa de SHF para dotar de liquidez al intermediario financiero provocó el derrumbe financiero de la hipotecaria es falso, agregó el litigante.

“Si la ASF, desde el ejercicio fiscal del 2009 concluyó la falta de liquidez de Hipotecaria Su Casita, la SHF no tenía por qué haber seguido otorgando fondos y garantías a este intermediario financiero, y en sentido contrario a lo afirmado por la Consultoría Bursamétrica, la SHF apoyó hasta el final a Hipotecaria Su Casita contraviniendo las observaciones realizadas por la ASF desde el 2009”, destacó.

Humbertus dijo que su argumento para sostener que sí hubo sobrevaluación de las viviendas “se acredita precisamente porque el 6 de diciembre de 2010, la SHF, a través de la Directora de Operaciones, Daniella Gurrea, anunció que la SHF se convertía en la dueña del 75 por ciento de la cartera de crédito de Hipotecaria Su Casita y que sumaba la cantidad de 15 mil millones de pesos, toda vez que la empresa no puede pagar el fondeo a SHF y fue una dación de pago de Hipotecaria Su Casita a SHF para administrar estos activos”.

Actualmente se desahogan en diversos tribunales mexicanos al menos 50 juicios hipotecarios en los que habitantes de viviendas otorgadas a crédito por Su Casita litigan contra esa hipotecaria por la sobrevaluación del precio de sus casas.