

MEDIO: RADIO RED
NOTICARIO: DON DINERO
FECHA: 22/FEBRERO/2013

Las desarrolladoras de vivienda operan en un ambiente negativo por los cambios de los requerimientos de los bancos de tierra: José Vértiz

Entrevista con José Vértiz, analista líder de Fitch, en el programa “Don Dinero”, conducido por Alberto Aguilar en Radio Red.

ALBERTO AGUILAR: Y vamos a platicar con José Vértiz, él es analista líder de Fitch. Y vamos a platicar hoy con José acerca de un tema muy importante que tiene que ver con unas acciones que recientemente han entrado en un tobogán, me refiero a las acciones de las desarrolladoras, el caso de Homex, el caso de Urbi, el caso de Geo.

Urbi ya está a niveles incluso inferiores a la cotización cuando llegó al mercado en el 2002 y bueno, me parece que esto tiene una explicación y vamos a platicar con José Vértiz. José, gracias por la oportunidad y muy buenas noches.

JOSE VERTIZ: Muy buenas noches, ¿cómo está?

ALBERTO AGUILAR: ¿Cuáles serían las razones que están explicando la circunstancia que viven hoy las desarrolladoras, y ustedes también hoy ubicaron las calificaciones de estas empresas en observación negativa. ¿Cuáles son las razones que motivan esta circunstancia, esta decisión?

JOSE VERTIZ: Para poner un poco en contexto esto, los principales factores que están explicando la decisión de Fitch de poner los ratings en *watch negative* para todos los desarrolladores son, primero, el ambiente operativo es un ambiente operativo negativo para los desarrolladores en el sentido de que hay un cambio en el tema de la regulación, en el tema de los requerimientos de los bancos de tierra, que van a hacer que estas compañías tengan que ajustar sus bancos de tierra para poder estar en línea con lo que el mercado está demandando.

ALBERTO AGUILAR: Exacto.

JOSE VERTIZ: Ese sería el primer punto. Y creo que el segundo es que hay una tendencia, una trayectoria en los últimos dos años de flujo de caja negativo en general para el sector que digamos, ahora el sector está entrando en un nuevo periodo de ajuste, como lo ha anunciado el gobierno, que se van a cambiar ciertas condiciones. Entonces hay una preocupación, si el 2012 ya fue un periodo de ajuste, ahora otros dos años o tres años de nuevos cambios como que nos crean la preocupación de cuál es la capacidad de estas compañías de ajustarse a este nuevo escenario.

ALBERTO AGUILAR: Sí, o sea, vienen de dos años muy complicados en donde la actividad de la vivienda no ha tenido el mejor desempeño, y ahora se anuncia un Plan Nacional de Vivienda en donde se cambian muchos de los criterios y en ese sentido las desarrolladoras seguramente se verán afectadas, ese es un poco la visión ¿verdad?

JOSE VERTIZ: Correcto. Y quisiera complementar el tema con otro punto que es el tema de liquidez. Las desarrolladoras normalmente, históricamente, su nivel de fondeo ha estado explicado o se ha sustentado en buena medida con el acceso al financiamiento de largo plazo en los mercados de capitales internacionales, mientras que el mercado local ha sido más para cubrir un financiamiento de corto plazo, de dos o tres años.

Nuestra preocupación viene en el sentido de que si uno tiene una tendencia de flujo de caja negativo, ahora cuál es la capacidad de estas compañías de poder acceder a nuevos financiamientos en el mercado de capitales, ahí viene un poco la preocupación en el sentido de esta fuente cada vez se ve un poco más difícil de acceder para éstos jugadores.

Ahora, también quisiera hacer la aclaración o el comentario de que es nuestra visión general del sector, pero también va a depender mucho de las estrategias de negocio de cada compañía, cuál es la capacidad de utilizar su banco de tierra, de adaptarse a estas nuevas condiciones y también su estrategia de negocio. Creo que nuestra visión refleja la preocupación en general sobre el sector, pero también lo que haga cada compañía, cómo se diferencia, cómo reaccione, va a ser un punto muy positivo, dependiendo de qué tan efectivo pueda de ser aquí en adelante.

ALBERTO AGUILAR: José, ayer hablando con gente de Urbi, me decían “nos urge que venga el 27 de febrero para dar a conocer nuestros números. Porque si bien es cierto nuestros van a andar entre 3 y 4 mil millones de pesos en el último trimestre y traen una caída del 30 por ciento”, me decían, “esto es consistente con algo que ya habíamos expresado, pero a pesar de que ya lo habíamos expresado, cuando los analistas, ven esta circunstancia, como que se espantan más y entonces nos urge que vean ya los resultados. Sí, no son los mejores, pero van en la línea de lo que ya habíamos dicho porque estamos trabajando para ser una compañía mucho más ágil, más en la circunstancia actual, etcétera”. Porque ya ves que Urbi anunció desde hace tiempo un proceso de, ellos no hablan de reestructura, ellos hablan de consolidación, pero yo creo que es un proceso de reestructura y bueno, ¿cómo ves tú este punto de vista?

JOSE VERTIZ: Bueno, en el caso de la compañía que usted menciona, creo que es claro para el mercado que ellos están en un proceso de ajuste y creo que este 2013 ellos están más enfocados en mejorar una serie de procesos internos y adaptar su modelo de negocio a las nuevas condiciones. Y es correcto, el mercado está considerando que va a haber una caída en lo que se refiere a ingresos y eso ya me parece que está internalizado, creo que el reto para Urbi es, primero, poder ejecutar este ajuste del 2013, y segundo, cómo van a enfocar lo que viene más adelante, cuál va a ser el modelo de negocio de aquí en adelante. Son, creo, los dos principales puntos en los cuales la compañía está trabajando de manera muy preocupada y tratando de superar los retos que tiene.

ALBERTO AGUILAR: En el caso de Homex, por ejemplo, que ha trabajado en diversificarse, incluso está construyendo cárceles y todo eso, ¿cómo se ve su circunstancia, en el caso de Homex?

JOSE VERTIZ: Bueno, en el caso de Homex yo creo que la compañía ha logrado diversificar su modelo de negocio, es un tema que le está dando una mayor diversificación, pero también creo que es muy importante cómo la compañía en este 2013 va a lograr los retos o los puntos que había comunicado al mercado en el sentido de comenzar a hacer flujo de caja neutro hacia

adelante y que estos nuevos proyectos, las prisiones o las penitenciarías, ya pasen de ser de flujo de caja negativo a flujo de caja positivo.

En el sentido de la diversificación, creo que es positivo, pero también una parte muy importante todavía está relacionada a la parte de desarrollos y no escapa al entorno adverso o difícil que está pasando el sector en general.

ALBERTO AGUILAR: ¿Y Geo encaja dentro de esto que ya hemos platicado de Urbi y de Homex?

JOSE VERTIZ: Sí encaja pero creo que en el caso de Geo ha sido uno de los operadores más consistentes en los últimos años en el sentido que su modelo de negocio ha estado primariamente o de manera fundamental basado en lo que es el segmento afiliado, Geo ha sido muy consistente en ese sentido, no ha habido sorpresas digamos en los últimos años, creo que de todos los operadores ha sido el operador que se ha adaptado mejor a los cambios, ha anticipado mejor los cambios, pero también está enfrentando estos retos de adaptarse a un nuevo escenario, pero creo que es de los más consistentes en el sector.

ALBERTO AGUILAR: Aun así le han pegado duro ¿verdad?, en el mercado. Bueno, es por lo mismo ¿verdad?, al final de cuentas los inversionistas toman precauciones y empiezan a desprenderse del sector ya en general ¿verdad?, que es lo que ha pasado, ¿no, José?

JOSE VERTIZ: Correcto. Pero también creo que en algún momento el mercado de acuerdo a lo que cada compañía o las decisiones que tome cada compañía hacia adelante, debería empezar también a diferenciar, o sea, creo que es muy importante cómo cada compañía va a comunicar su estrategia de negocio en este 2013, su estrategia de banco de terrenos, qué es lo que van a hacer o no, creo que de eso va a depender mucho cómo el mercado va a empezar a diferenciar unas de otras.

ALBERTO AGUILAR: Bueno, perfecto. Pues José, muchas gracias, siempre es muy útil platicar con ustedes que saben de estos menesteres para que nuestro auditorio y nosotros podamos entender lo que está pasando con estas acciones, con el tema de las desarrolladoras de vivienda que son tan relevantes incluso para el devenir de la industria de la construcción.

Pues muchas gracias José, te agradezco mucho.

JOSE VERTIZ: Excelente, muchas gracias, buenas noches.

ALBERTO AGUILAR: Gracias, buenas noches. Ahí está José Vértiz, analista líder de Fitch, que ya le decía que Fitch ubicó a las calificaciones de Urbi, de Homex, en observación negativa el día de hoy.

Voy a un corte y regreso con más.