



## Fitch amenaza con bajar calificación a constructoras de viviendas México

MONTERREY (Reuters) - Fitch Ratings dijo el viernes que podría bajar la calificación crediticia de las mayores constructoras de viviendas mexicanas Homex, Geo y Urbi, lo que desplomó el viernes el precio de las acciones del golpeado sector.

La agencia colocó en "observación negativa" la nota de las constructoras ante presiones en su generación de efectivo, un aumento en los créditos para viviendas usadas en detrimento de los destinados a casas nuevas y la incertidumbre que rodea un posible apoyo del Gobierno a las empresas del sector.

A principios de mes, el presidente Enrique Peña Nieto anunció una política nacional de vivienda que da continuidad a los programas que en los últimos dos años han golpeado al sector con mayores costos y deuda.

El anuncio, que apunta a un nuevo modelo para promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, estableció un plazo de ajuste de 24 meses para las constructoras, lo que decepcionó a observadores de la industria y desplomó el precio de las acciones en los días siguientes.

El índice habita -que agrupa a las constructoras de vivienda que cotizan en bolsa- ha caído alrededor de un 19 por ciento desde el anuncio. El viernes el indicador perdió un 8.42 por ciento a 158 puntos, el nivel más bajo en su historia.

Los papeles de Geo, que fueron suspendidas brevemente en la bolsa, cayeron un 12.75 por ciento a 10.06 pesos, mientras Urbi perdió del 16.87 por ciento a 4.14 pesos y Homex bajó un 3.99 por ciento a 24.77 pesos.

Fitch también puso la calificación de la constructora Javer, que no cotiza en bolsa, en observación negativa.

Y dijo que probablemente baje su nota si el gobierno no desarrolla en un futuro cercano programas que ayuden a las empresas a reducir inventarios y vender tierras no aptas para las nuevas políticas.

### POLITICA OFICIAL

En los últimos dos años, las constructoras de vivienda han visto sus resultados presionados por mayores inversiones para atender requerimientos gubernamentales de apoyo a la vivienda vertical (edificios habitacionales) y los desarrollos sustentables, erosionando su efectivo y elevando su deuda.

Además, los consumidores mexicanos han cambiado de hábitos y algunos están optando por comprar casas usadas, que les permitan ahorros en el tiempo de traslado a sus centros de trabajo.

"La tendencia hacia la construcción de viviendas verticales en las zonas urbanas deberá resultar en un flujo de caja negativo para Javer, Homex, Urbi y Geo durante 2013", dijo Fitch.

El plan del gobierno también contempla que los créditos para financiar casas de organismos gubernamentales deberán contar con una certificación de sustentabilidad, lo que los especialistas dicen pone en riesgo las reservas territoriales de las constructoras.

"Los desarrolladores de vivienda tendrán que vender una parte de sus bancos de tierras existentes que no estén aptos para futuros proyectos. El nivel exacto de la tierra que no es apta es incierto", agregó la calificadora.

Adicionalmente, las acciones de las constructoras estarían cayendo también por la expectativas de débiles reportes del cuarto trimestre del 2012, que serán anunciados la próxima semana.

La agencia calificadora Moody's dijo en un reporte el jueves que la nueva política nacional de vivienda en México creará implicaciones de crédito negativas para la constructoras en los próximos dos años y dijo que vigilará la situación.

Una baja en las calificaciones de crédito dificultaría a las constructoras su acceso a los mercados de capitales para refinanciar pasivos.

Fitch dijo que Geo, Homex y Urbi tienen vencimientos de deuda en 2014, 2015 y 2016, respectivamente.

(Reporte de Gabriela López; Editado por César Illiano)