

Cambia Gobierno política de vivienda

Afectan reservas a desarrolladores

► Estiman expertos que las empresas tendrán que vender parte de sus tierras

Nallely Ortigoza

Mientras que en otros años, las reservas de tierra de los desarrolladores de vivienda eran motivo de orgullo, ahora son un problema.

Los cambios en la política de vivienda del Gobierno han generado incertidumbre a la tierra que los desarrolladores compraron en

el pasado, pues ahora no saben si podrán construir casas en ellas.

La semana pasada, la calificadora Fitch señaló que algunos desarrolladores tendrán que vender parte de las reservas que no estén aptas para la construcción de vivienda, según las nuevas políticas anunciadas por el Gobierno.

“Una porción importante de las reservas de tierra de los desarrolladores de vivienda mexicanos fue constituida previo a la nueva política gubernamental de vivienda, que tiene por objeto promover el desarrollo ordenado de las zonas urbanas.

“Como consecuencia del plan de densificación y el menor ritmo de crecimiento esperado de

la mancha urbana, los desarrolladores de vivienda tendrán que vender una parte de sus bancos de tierras existentes que no estén aptos para futuros proyectos”, señala Fitch.

Germán Ahumada, presidente de Ara, confía en que el Gobierno dará alternativas a las empresas para que puedan construir sobre toda la tierra que tienen.

Ricardo Marentes, director general de Aserva Consulting Group, aseguró que vender las reservas será complicado para los desarrolladores, pues es tierra que en la mayor parte de los casos era de uso agrícola, por lo que no podrán conseguir un pago considerable.

“La reserva territorial no se forma de la noche a la mañana; son inversiones que llevan de 5 a 10 años y responden a estudios de cómo se van a desarrollar las ciudades, pero no es fácil vender ahora esa tierra, porque no tienen vocación de vivienda, debido a que está alejada y no hay suficiente infraestructura”, comentó Marentes.

Alejandro Nieto, director de la Comisión Nacional de Vivienda, aseguró que aún se está evaluando la reserva de los desarrolladores para saber cuál quedará fuera con las nuevas reglas.

Hasta el tercer trimestre de 2012, el valor de la reserva territorial de Ara era de 5 mil millones de pesos y estaba integrada por 41.8 millones de metros cuadrados, según datos de la Bolsa Mexicana de Valores.

Geo, hasta septiembre de 2012, su reserva equivalía a 355 mil 944 casas, suficientes para 4.5 años de construcción. Homex estimó su reserva en 10 mil 764 millones de pesos, lo que cubría operaciones de 5.5 años.

La reserva de Urbi hasta el tercer trimestre de 2012 le permitiría construir 274 mil casas en 5 mil 155 hectáreas.

Futuro incierto

Desarrolladores estimaban al tercer trimestre de 2012 que sus reservas serían suficientes para construir casas entre 4 y 6 años; con la nueva política tienen 2 años para vender su inventario.

(Número de casas que podrían desarrollarse en reservas)

Ara	175,507
Geo	355,944
Homex	447,896
Urbi	274,409

Fuente: Empresas

Levantán el ánimo

Homex lideró las ganancias ayer en la Bolsa y otras desarrolladoras tuvieron fuertes incrementos, luego de perder en días previos.

EMISORAS	VARIACIÓN DIARIA (%)
Homex	9.16%
Urbi	7.73%
Sare	4.56%
Geo	1.49%
Ara	0.47%

Fuente: Bloomberg

Realización: Departamento de análisis de REFORMA