

La crisis que vive el sector inmobiliario e hipotecario en México tiene su origen en la sobrevaluación del valor de las viviendas que se otorgaron o vendieron de 2001 a 2012.

Ello debido a que las seis principales desarrolladoras: Homex, GEO, Urbi, Ara, Sare y Hogarb, cotizan en el Índice Habita de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

La sobrevaluación inducida fue para lograr un crecimiento permanente de sus ventas, mantener sus utilidades y el precio de sus acciones en el mercado bursátil durante los últimos dos sexenios.

Este esquema se hizo todavía más evidente a finales de 2008 por la crisis hipotecaria en Estados Unidos.

En ese entonces y para evitar un colapso del sector inmobiliario en el país, el entonces presidente Felipe Calderón realizó su primer rescate el 13 de marzo de 2009.

Fue a través del Pacto Nacional Por la Vivienda Para Vivir Mejor y les otorgó 60 mil 150 millones de pesos, recordó José Humbertus Pérez Espinoza.

Pero el 13 de marzo de 2010 entregó 16 mil millones de pesos adicionales.

En total se destinaron a este sector 76 mil 150 millones de pesos, agregó el presidente del Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C.

El rescate se encaminó a mantener estables los Indicadores Habita de las seis empresas que cotizan en Bolsa.

Tan es así, refirió, que del monto total del rescate, más de 30 mil millones de pesos se destinaron a la construcción; 10 mil millones en garantías para inducir la inversión del sector privado.

# VISIÓN FINANCIERA

POR GEORGINA HOWARD

## *Fobaproa inmobiliario*

Y los 19 mil 500 millones de pesos restantes para la originación de créditos individuales.

Mientras Estados Unidos y España frenaron todas las operaciones de construcción y venta de vivienda durante la crisis hipotecaria, el Gobierno mexicano las financió con recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Sin embargo, a raíz de la crisis económica, el financiamiento que se otorgó para adquisición de viviendas de 2002 a 2008 se convirtió en crédito viejo.

Y los que se otorgaron con recursos del rescate inmobiliario e hipotecario de 2008 a 2012, cayeron en cartera vencida.

En pocas palabras, el rescate por más de 76 mil millones de pesos que el expresidente Calderón otorgó a este sector no logró frenar la crisis inmobiliaria que hoy nos alcanza.

El Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C. anticipó en marzo de 2010 que este rescate tendría sus efectos negativos en 2013.

"Tuvimos razón sobre la crisis inmobiliaria e hipotecaria que estalló en 2008-2009 y que el Gobierno pretendió ocultar.

"Hoy nuevamente han comenzado a rescatar a las seis principales desarrolladoras", alertó Pérez Espinoza.

Esta crisis se ve reflejada también en la salud financiera de la SHF, pues de acuerdo con la Auditoría Superior de la Federación este banco de desarrollo utilizó criterios discrecionales en la autorización y otorgamiento de líneas de crédito.

Sobre todo porque aprobó dispensas contractuales y excepciones normativas a Sofoles-Sofomes de la obligación de obtener cada año de las firmas Standard & Poor's y Moody's una calificación mínima "AA".

Con estas prácticas, según la ASF, se incumplió el ordenamiento del artículo 19º, primer párrafo de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

"Estas dispensas contractuales y el deterioro de los intermediarios no bancarios, ha contribuido a fomentar el pago de sus adeudos en especie".

Es decir, expuso la auditoría, mediante la celebración de convenios de reconocimiento de adeudos y dación en pago desde 2009.

Lo que demuestra que la SHF no está ejerciendo sanas prácticas y usos bancarios, pues las daciones en pago pasaron de 8.7 por ciento del total de sus activos en 2009, a 30.7 por ciento.

Además, la cartera de crédito de SHF al 31 de diciembre de 2012 es de 61 mil 454 millones de pesos y 30.7 por ciento de las da-

ciones de pago significa 18 mil 439 millones de pesos más.

Este reconocimiento de adeudos y dación de pagos, insistió el especialista, es resultado de la sobrevaluación del valor de las viviendas para mantener estables los Indicadores Habita de Homex, Geo, Urbi, Ara, Sare y Hogarb.

En suma, los 76 mil 150 millones de pesos que costó el rescate total del sector inmobiliario fue para beneficiar a siete Sofoles y seis desarrolladoras, no para favorecer al sector inmobiliario, dijo.

De ahí que no hay justificación para que el titular de SHF, Jesús Alberto Cano Vélez, haya iniciado el rescate de las seis principales desarrolladoras que cotizan en la BMV.

Por lo pronto, la SHF anunció un nuevo programa en el que Homex obtuvo un crédito puente por 144 millones de pesos que le otorgó ABC Capital, de Mario Laborín, exdirector de Nafin.

En este esquema, la Sociedad Hipotecaria Federal otorgará 15 mil millones de pesos durante este año para que las desarrolladoras puedan revertir el "mal curso" que han tenido en los últimos 8 meses, expuso el experto.

Pero no solo eso, el titular del Infonavit, Alejandro Murat Hinojosa, anunció un subsidio de 3 mil 500 pesos, para apoyar a las desarrolladoras a través del Fondo de Estímulo a la Vivienda Vertical.

Estas empresas obtendrán 70 por ciento de los recursos, una vez que tengan 50 por ciento del avance de la obra.

Con estos rescates solo se demuestra que continuará la impunidad de las desarrolladoras inmobiliarias.

gihs7@hotmail.com y  
comuvirt@gmail.com