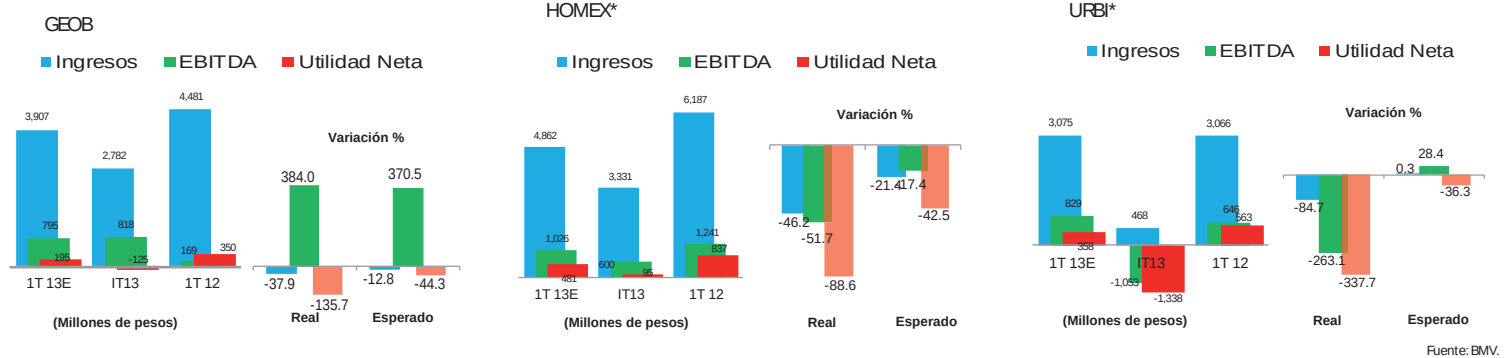


RESULTADOS 1T13



La crisis de las *cuatro fantásticas* no es generalizada

Autoridades y empresarios minimizan los problemas financieros de Geo, Urbi, Homex y Sare; no representan al sector en su totalidad, afirman

José A. Medina

El sector vivienda ha tenido el peor desempeño por rendimiento en lo que va del 2013 y de los últimos dos años en el Índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). El Índice Habita, que agrupa a las principales desarrolladoras listadas en la BMV, ha tenido una caída de 60.7% en 2013.

La debilidad del sector se profundizó a raíz del anuncio del nuevo gobierno en febrero pasado sobre su política nacional de vivienda, la cual establece nuevas reglas de desarrollo habitacional. Las principales implicaciones de esta nueva política es que las desarrolladoras de vivienda tienen que cambiar sus modelos de construcción a edificaciones verticales y realizar fuertes inversiones en tecnología de reciclamiento de agua y captación de luz solar.

Esto incrementó sus costos considerablemente porque las desarrolladoras se habían hecho de grandes reservas territoriales con la expectativa de que el Gobierno Federal llevara a cabo una política integral de desarrollo urbano, situación que no sucedió.

La mayoría de estas reservas no cumplen con los requerimien-

tos del nuevo modelo de vivienda, el cual pide una mayor cercanía a las ciudades para mejorar el tiempo de desplazamiento al trabajo, por lo que han iniciado un proceso de venta de estas reservas para adaptarse a estas nuevas circunstancias.

Cuando las construcciones habitacionales logren alinearse al nuevo programa de vivienda, podríamos ver la recuperación del sector y de las empresas, afirman analistas del CI Casa de Bolsa. "La reestructura del sector es necesaria e inminente, pero la situación financiera y estructural actual de las empresas participantes, junto con la baja solvencia hace difícil su recuperación e incluso su supervivencia".

Para los especialistas, las oportunidades de mediano plazo para el

sector tardarán en capitalizarse más de lo que esperaban. A pesar de ello, dicen, la vivienda en México sigue representando una oportunidad de inversión debido al bono demográfico, la fuerte demanda, la gran disponibilidad de hipotecas y los apoyos del Gobierno. Los créditos hipotecarios mantienen una tendencia estable con un crecimiento de casi 150% en la última década. Actualmente existe un déficit por vivienda de casi 9 millones de unidades.

Promesas gubernamentales

Si bien el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y la Sociedad Hipotecaria Federal, anunciaron apoyos por 15,000 millones de

pesos en líneas de crédito para las desarrolladoras de vivienda de todo tamaño, también dejó en claro que no habrá rescate financiero para ninguna de las viviendas, particularmente las grandes empresas como Geo, Homex, Urbi y Sare, las cuales enfrentan elevados pasivos y vencimientos de deuda que no han podido pagar a los acreedores, algunos de los cuales ya demandaron judicialmente el pago.

Más aún, Jorge Carlos Ramírez Marín, titular de la Sedatu, se ha dado a la tarea de explicar por todo el país, que esas cuatro grandes empresas no representan a todo el sector, por lo que éste, dice, no está en crisis.

Para suavizar el efecto vivienda en la desaceleración de la economía, que creció apenas 0.8% en el primer trimestre, cifra que contrasta con el 4.9% que se observó en el mismo periodo de 2012, el funcionario prometió a los desarrolladores de vivienda que el Gobierno Federal establecerá reglas claras, en las que participen y que no cambien solamente por decisión del Ejecutivo; "reglas que duren el tiempo necesario, para la planeación, edificación, venta y post venta de la vivienda; reglas que consoliden a la industria, no que la debiliten".

En su momento, dijo, habrá decisiones de política de Estado, las cuales se tomarán respetando el interés fundamental del objetivo

Me gustaría que quedara claro, el interés de los desarrolladores también es el interés del gobierno: hacer más viviendas

Jorge Carlos Ramírez Marín, titular de la Sedatu



DEUDA (millones)	ARA*	GEOB	HOMEX*	URBI*	SAREB
Deuda Pública	0	8,421	21,648	11,820	312
Créditos Bancarios	1,822	5,386	9,820	6,933	1,581
Derivados	0	578	947	1,049	0
Proveedores	422	3,342	4,724	4,619	369
Obligaciones Laborales	25	35	6	4	1
Calif. Fitch	-	RD	CCC	RD	CCC
Calif. Moody's	-	Caa1.mx	Ba1.mx	Ca.mx	Caa1.mx

del gobierno, que es dotar a los mexicanos de una vivienda digna.

“Me gustaría que quedara claro, el interés de los desarrolladores también es el interés del gobierno: hacer más viviendas, hacer una industria más pujante, innovadora, eficiente, con visión de futuro, una industria que contrate cada día a más mexicanos”, indicó el funcionario.

“No hay de otra, estas ciudades a las que aspiramos, con movilidad, sustentabilidad, vivienda digna y ciudadanos viendo hacia el futuro con optimismo, sólo es posible si las construyen ustedes. No las va a hacer el gobierno, las van a hacer los desarrolladores y para eso necesitan que las autoridades les den certeza, que nos preocupemos por los sistemas y métodos de financiamiento y, sobre todo, que el gobierno esté de su lado. Y nosotros estamos de su lado”. Esto, dijo, porque se trata de una industria que representa millones de empleos por todo el país, el 3% del PIB y la mejor posibilidad de una de las aspiraciones fundamentales de los mexicanos.

Vivienderas en movimiento

En este sentido Fernando Abusaid, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda (Canadevi) afirmó que el sector de la vivienda mantiene una gran movilidad y cuenta con financiamiento, por lo que descartó que esté en crisis.

En entrevista con Hábitat, el empresario destacó que los problemas financieros que padecen actualmente las grandes desarrolladoras en el país no ha afectado a las demás empresas. Aclaró que si bien se ha notado una desaceleración en la actividad del sector ello no significa que esté en problemas.

A pregunta expresa sobre si la crisis financiera de las grandes desarrolladoras como Geo, Urbi,

DEMANDAS (millones)	GEO	HOMEX	URBI
Deutsche Bank			732.0
GE Capital			99.0
Credit Suisse		320.4	130.8
Barclay's		535.8	132.0
Banco del Bajío			71.0
Bank of America		385.0	
Scotiabank	50.0		
INFONAVIT		440.0	30.0
Total	50.0	1,681.2	1,194.8

Homex y Sare, cuyas acciones cotizan en la Bolsa de Valores se ha sobredimensionado debido a que el sector en general, según dijo no está en crisis, el empresario sólo se concretó a comentar que las vivienderas mantienen su movilidad e informó que en la Canadevi se agrupan alrededor de 900 empresas, de las cuales en su mayoría son pequeñas y medianas empresas y todas mantienen su actividad sin mayores contratiempos, según dijo.

Cabe destacar que datos oficiales revelan que en el primer trimestre de este año, los registros de viviendas nuevas cayeron 30 por ciento.

Esto, derivado de la incertidumbre y los problemas financieros que enfrentan las grandes desarrolladoras, así como del inicio de una nueva administración.

Infonavit, dime y diretes

En el entramado de la grave crisis financiera de las grandes vivienderas, principales beneficiarias de los gobiernos panistas, el director general del Infonavit, Alejandro Murat, dio a conocer el pasado 22 de mayo lo que nunca se había revelado: el adeudo de las constructoras con el instituto.

Informó que las desarrolladoras de vivienda Geo, Homex y Urbi presentan un adeudo ante el Instituto de unos 250 millones de pesos en conjunto, resultado de los problemas financieros que enfrentan y explicó que cada empresa tiene adeudos que constantemente están cambiando, pero ya se iniciaron procesos

judiciales para reclamar dichos montos.

Esto se dio a través del programa 70/70, por medio del cual al avance de obra era del 70%, el Infonavit otorgaba ese porcentaje del recurso de los créditos.

Sin embargo, explicó, eso no implicaba que se individualizara el crédito de manera obligada, y hubo presiones que no se concretaron “y esa es la parte que hoy estamos trabajando con los desarrolladores para poder recuperar la parte de los pagos. En ese sentido, que puedan también incorporarse a hacer uso de estos programas”.

Un día después, Geo emitió un comunicado para desmentir a Murat alegando que no tenía deuda alguna con el Infonavit, lo cual hizo saber a la comunidad bursátil.

Más tarde, el instituto emitió una nueva versión para aclarar lo dicho por Murat. En el documento se dio a conocer que en días pasados la institución fue notificada por tres distintos jueces con sede en la Ciudad de México y Nuevo León para cumplir con la orden de embargar precautoriamente recursos a favor de Urbi, Geo y Homex, respectivamente, por juicios ejecutivos mercantiles seguidos en contra de las empresas por sus acreedores.

Precisó que en cuanto la autoridad jurisdiccional instruya a este Instituto a liberar las cuentas, por haber cubierto los montos demandados por los acreedores, se restablecerá el pago de créditos a las desarrolladoras de manera regular.

Respecto de los adeudos con el Infonavit, el Instituto informó procedió –conforme a lo estipulado en los contratos entre las empresas y esta institución– a recuperar los adeudos de Homex por 440 millones de pesos, a través de una reestructura en curso con la propia empresa. La desarrolladora Urbi tiene adeudos por 30 millones. Grupo Geo saldó sus adeudos con el Instituto en mayo pasado, aclaró. 

En caída libre; desempeño Accionario y Expectativas (*)

Con excepción de Ara, las empresas del sector han tenido los desempeños más bajos de la BMV. En lo que va del año, Urbi ha perdido 77.4 % de su valor seguida por Geo (-70.7%), Homex (-70.1%) y Sare (-48.6%).

ARA es la única con una variación positiva en su precio en el 2012 y registrando este año un rendimiento acumulado del 4.1%. Además, es la única que en los últimos dos años ha pagado un dividendo a sus accionistas.

Una de las principales razones de divergencia entre Ara y el resto de las emisoras es que ha sido la menos afectada con la nueva política de vivienda vertical y sustentable. Es la compañía del sector con mayor participación en vivienda media o arriba de media; el 50% de sus ingresos provienen del segmento de casas en el rango alto de precios (por arriba de los 463 mil pesos).

Esto, sumado a menores reservas territoriales, redujo su exposición a los cambios del nuevo plan de vivienda. En la parte de expectativas, aunque todas las empresas buscan financiarse para adaptar su estructura de construcción hacia la vivienda vertical y sustentable para así aprovechar los programas de créditos del gobierno, cada una busca lograrlo de distinta forma. Ara plantea la posibilidad de formar una Fibra con sus activos en ocho centros comerciales con valor de 1,300 millones de pesos para obtener recursos que podrá destinar a su rama de vivienda.

HOMEX, después de acordar la venta de sus penitenciarias en Morelos y Chiapas por 4,000 millones de pesos (la mitad irá al pago de deuda y la otra parte a contratación de capital de trabajo), la empresa analiza vender activos no estratégicos de su rama turística que incluyen propiedades en Los Cabos, Cancún y Mazatlán.

GEO y URBI, una vez que ambas compañías han fallado en el pago de sus obligaciones, negocian un **stand still** con sus acreedores para establecer un escenario más adecuado para la renegociación de sus deudas. Un punto a favor de Geo es que tiene propiedades para uso comercial que podrían ser una alternativa de financiamiento. 

*CI Casa de Bolsa

