

Ara, ¿inmune a la crisis de vivienderas?

El grupo tiene una estructura financiera sana a diferencia de Urbi, Geo y Homex, según analistas; la empresa puede ganar mercado con el nuevo modelo de vivienda y fortalecerse si crea una Fibra.

Por: Jesús Ugarte

Martes, 11 de junio de 2013 a las 06:02

CIUDAD DE MÉXICO (CNNExpansión) — Criticada durante muchos años por su estrategia conservadora de crecimiento y su renuencia a expandirse por la vía del endeudamiento, **Consortio Ara** es la única de las grandes desarrolladoras de vivienda que operan en México **sin problemas** financieros y la mejor preparada para sacar ventaja del nuevo modelo de vivienda del Gobierno federal.

"Su política siempre ha sido mucho más conservadora que las demás. Las otras (Urbi, Geo y Homex) crecieron de manera más agresiva pero a base de **deuda**, la cual actualmente es muy alta y tienen dificultades para pagar", dijo el subdirector de Análisis de Banorte-Ixe Casa de Bolsa, Carlos Hermosillo.

A diferencia de **Homex**, **Urbi** y **Geo**, Ara no registra vencimientos de deuda para el segundo trimestre de 2013 y sus pasivos bursátiles y bancarios totales al 31 de marzo del presente año se redujeron en 7% al sumar 2,966 millones de pesos (mdp), según datos de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Estos representan 21% de los de Geo, 13% de los de Homex y 14% respecto a los registrados por Urbi en los primeros tres meses del 2013. Su nivel de apalancamiento, medido por razón deuda total (incluyendo la correspondiente con proveedores) a capital contable se ubicó en 0.7 veces a marzo de este año, muy por debajo de las 3.2, 2.6, 2.6 y 2.2 veces de Geo, Homex, Sare y Urbi, respectivamente.

"El tiempo parece haberle dado la razón a Ara. Mientras que las demás buscaron crecer agresivamente y de manera apalancada, el enfoque de Ara siempre fue la expansión moderada y con un endeudamiento saludable", indicó el analista de Ve por Mas Casa de Bolsa, Marco Bueno.

Recordó que en su momento se criticó a la empresa que dirige Germán Ahumada de no haber adquirido tecnología para desarrollar viviendas de manera más acelerada como lo estaban haciendo las demás. "Su respuesta fue que se iban a apegar al esquema tradicional de construcción", añadió.

Con base en las cifras reportadas a la BMV, si bien el flujo de efectivo de Ara disminuyó 12% en el primer trimestre de 2013 respecto al mismo lapso de un año antes, representaba 1.3 veces de su deuda con costo de corto plazo. En contraste, la caja de las compañías no alcanzaba para cubrir sus **compromisos financieros** con plazo de hasta un año.

Además, Urbi, Geo y Homex han caído en varios **incumplimientos** de pago y enfrentan más de 10 demandas de acreedores diversos en tribunales de México y Estados Unidos.

A ganar con cambio de modelo

Contar con una estructura financiera sana permitirá a Consortio Ara ganar participación de mercado en el nuevo modelo de vivienda anunciado por el Gobierno federal a principios de febrero de 2013.

La nueva regulación del sector busca entre otras cosas: consolidar la política de vivienda y que su coordinación quede a cargo de la Sedatu (la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano); reorientar los créditos y subsidios a la vivienda al fomento del crecimiento urbano ordenado (inteligente y sustentable); reducir el rezago de vivienda (estimado en nueve millones de hogares), incluyendo más de 500,000 nuevas construcciones, y conceder créditos para la mejora de viviendas.

"Ara tiene ventaja sobre los demás, Urbi, Geo y Homex ([la empresa número 94 de 'Las 500' de Expansión](#)) deben de concentrarse en mejorar sus balances financiero, es algo en lo que van a estar muy ocupados. En cambio Ara ya podría estar preparándose para tomar en cuenta las nuevas políticas de vivienda hacia el 2014", consideró Marco Bueno.

Por su parte, Carlos Hermosillo estimó que Ara podría ganar participación de mercado en los siguientes años en parte por lo que dejen de hacer las que tienen problemas financieros. En la conferencia telefónica de abril pasado, Germán Ahumada, director general del grupo, reveló que para el 2013 esperan aumentar en 5% sus ingresos y mantener márgenes estables.

En el trimestre enero-marzo del 2013 la firma registró un Flujo Libre de Efectivo (FLE) de apenas 54 mdp, 82% menos que en mismo lapso de 2012. Aunque estuvo dentro del rango que se había fijado de 40 a 100 mdp. Para todo el 2013 esperan generar de 300 a 400 mdp.

Cabe señalar que Consorcio Ara es la única compañía del sector que tiene guía de resultados para el presente año, las demás la tienen suspendida ante problemas que enfrentan.

En la conferencia mencionada directivos de la firma revelaron que se evalúan diversas alternativas estratégicas para las inversiones que tiene actualmente en ocho [centros comerciales](#) en México junto con su socio O'Connor Group. La tenencia accionaria de Ara en estos activos tiene un valor neto (descontando deuda) de alrededor de 1,300 millones de pesos.

Aunque la administración de Ara no ha especificado qué destino tendrá su inversión en estos bienes inmuebles, especialistas del sector vivienda estiman que el grupo que dirige Germán Ahumada podría optar por venderlos a un Fideicomiso de Bienes Raíces (Fibra), crear una Fibra o asociarse a una compañía como éstas.

Consorcio Ara cuenta con más 36 años de experiencia en la construcción y comercialización de vivienda de interés social, tipo medio, residencial y residencial turístico. Cotiza en la BMV desde 1996 y cuenta con las mejores calificaciones crediticias del sector, por parte de Standard and Poor's y Moody's Investors Service