

# Gavito contribuyó al *desastre* inmobiliario

## Cuatro de las seis desarrolladoras que cotizan en la BMV están en quiebra

ISRAEL MENDOZA P.

**J**avier Gavito Mohar, ex director general de Sociedad Hipotecaria Federal, tiene responsabilidad en la actual inestabilidad financiera que presentan las empresas inmobiliarias que cotizan en la BMV, pues durante su dirección en la institución crediticia reportó un Índice de Morosidad (IMOR) de 14 por ciento según la Auditoría Superior de la Federación en su informe de la Cuenta Pública 2010.

Incluso, la baja en la calificación de las empresas inmobiliarias, así como la caída generalizada de estas empresas en la BMV, con la consecuente pérdida de buena cantidad de sus activos, son parte del desastre que provocó Gavito al dejar a la institución en números rojos, señaló José Humberto Pérez Espinoza, representante legal del Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna.

El activista señaló que "Javier Gavito Mohar ex director General de SHF y Luis Ignacio Joaquín Torcida Amero,



Javier Gavito Mohar tiene dos averiguaciones previas en su contra.

Director General Adjunto Jurídico Fiduciario de la misma institución, dejaron una SHF endeudada, producto del otorgamiento de 11 años de créditos sobrevaluados en todo el país y el rescate, vía endeudamiento, con el Banco mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) a las Sofoles-Sofomes y algunas constructoras".

Trascendió que de las seis empresas que cotizan en el Índice Hábita de la BMV cuatro se encuentran abogadas por falta de liquidez y de promoción al sector, por parte de la SHF.

Pérez Espinoza señaló que a raíz de los manejos turbios hechos por Javier Gavito el 22 de febrero de 2011 y 28 de octubre de 2011 se integraron las

Averiguaciones Previas: AP/PGR/UEI-DCSPCAJ/SP/M-XV/32/2011, radicada en la Unidad Especializada en Investigación de Delitos Cometidos Por Servidores Públicos y Contra la Administración de la Justicia y la UEIORPI-FAM/AP/296/2011, radicada en la Unidad Especializada en Investigación de Operación con Recursos de Procedencia Ilícita y Falsificación o Alteración de Moneda dependiente de la Subprocuraduría de Investigación Especializada en Delincuencia Organizada (SIEDO), en contra de Javier Gavito Mohar, ex director General de SHF y de Luis Ignacio Joaquín Torcida Amero, por los delitos de: peculado, lavado de dinero y fraude (genérico, específico y fraccionadores, artículos 386, 387 y 389 bis del Código Penal Federal).

Integrantes del sector inmobiliario señalaron que otra falla de Gavito Mohar fue desatender a las empresas privadas y propiciar que desaparecieran al menos 24 sociedades financieras que apoyaban el crédito a la vivienda.

**[16] REPORTAJE**

# Efecto dominó en sector vivienda

ISRAEL MENDOZA P.

**E**l autor financiero en el que se encuentra el sector inmobiliario tiene un origen propiciado por el ex director de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Javier Gavito Mojar, pues durante su administración al frente de la institución crediticia dejó de colocar créditos que oscilarían en los 300 mil millones de pesos.

Este rezago, señalan analistas, es producto de la falta de operación sólida de SHF, en la pasada administración, para la promoción de la vivienda. Esa es una de las aristas más pronunciadas para entender la reciente caída de las inmobiliarias en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

La crisis del sector inmobiliario, reflejado en el Índice Hábita de la BMV, reporta que, de las seis empresas que lo conforman, al menos cuatro reportan una quiebra técnica que por añadidura jalará en efecto negativo a unas 800 empresas proveedoras de estas inmobiliarias.

El Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna, señala que Javier Gavito Mojar, desde su cargo como servidor público, se encargó de rescatar con recursos públicos a Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) como Hipotecaria Su Casita, Crédito y Casa, Metrofinanciera, Patrimonio, Hipotecaria Nacional Bancomer, ING Hipotecaria, Crédito Hipotecario, Ge Money, estos organismo de intermediación financiera con recursos de SHF crearon una gran red de corrupción que llevaron a liquidar de contado las casas en los conjuntos

Al menos cuatro empresas inmobiliarias que cotizan en la BMV se encuentran en quiebra técnica; uno de los responsables es Javier Gavito

## Cuatro estrategias

El Plan Nacional de Vivienda se basa en cuatro estrategias: consolidar la política de vivienda y que su coordinación quede a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatru); luego, reorientar los créditos y subsidios a la vivienda al fomento del crecimiento urbano ordenado; además de reducir el rezago y finalmente conceder créditos para la mejora de vivienda.

De acuerdo con el anuncio presidencial, las firmas constructoras dispondrán de 24 meses para adaptarse a las nuevas regulaciones.

Analistas de Grupo Financiero Inveco consideraron que "la reacción que ha tenido el sector vivienda en el mercado accionario parece poco justificada y resalta solamente el nerviosismo y poca confianza de los inversionistas en estas empresas".

Por el contrario, indica que el mensaje del Presidente adelanta que podrían darse cambios para el sector y están en línea con lo que mencionó en otras ocasiones el nuevo director del Infonavit, en el sentido de que se buscará el ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

"Aún es pronto para medir el impacto que las nuevas políticas de vivienda tendrán sobre los desarrolladores. Es claro que la tendencia que vemos venir de apoyar al sector no afiliado y los desarrollos urbanos integrales sostenibles, se mantendrá hacia adelante", explican en su análisis.

Por su parte, Carlos Serrano, economista en Jefe de BBVA para México, dijo que si bien las constructoras podrían enfrentar algunas dificultades para colocar sus viviendas derivado del Plan Nacional, se trata de pasos en la dirección correcta.

habitationales que en los últimos diez años se han construido de manera anárquica en todo el país".

Fueron estas acciones, señalan, y sus intereses personales y de negocios lo que "ahorcó" al sector inmobiliario del país y que en la actualidad resiente el impulso de las nuevas políticas de vivienda.

Desde el 12 de febrero inició la sacudida en el sector inmobiliario, la BMV cerró con una caída significativa que la llevaron a un nivel por debajo de los 45 mil puntos, barrera que apenas

había logrado sobrepasar, por primera vez, el pasado 18 de enero.

El máximo indicador del organismo bursátil perdió 190.44 unidades, una baja de 0.42 por ciento, con lo que el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) se colocó en los 44 mil 873.44 puntos.

De esta forma, el Índice Hábita de la BMV mostró una baja de 5.63 por ciento. Aunque con esa disminución ya sumaban seis sesiones con este comportamiento.

Sin embargo, el martes 19, el Índice Hábita

voltió a terreno negativo, al perder 15.10 puntos, que representó una baja de 10 por ciento. Ello debido a la indefinición sobre el nuevo plan de vivienda por parte del Gobierno Federal y las expectativas de resultados negativos para 2013, que han generado un panorama adverso en el corto plazo para estas empresas.

En su momento, el grupo financiero Monex anticipó, a través de un análisis, que durante

» El ex servidor público, se encargó de rescatar con recursos públicos a Sofoles como Hipotecaria Su Casita, Metrofinanciera y Patrimonio, entre otros. Con estos recursos de intermediación financiera crearon una red



Durante su gestión frente a la SHF, Gavito dejó de colocar créditos que oscilarían en 300 mmdp.

**Analistas financieros prevén que durante este año el sector presentará un escenario complicado, derivado del proceso de adaptación de la nueva política de vivienda, que modificará la estrategia y modelo de negocio de las desarrolladoras, ya que implica aumentos en el ciclo de cobranza y del capital de trabajo**

**34 BAJA POR CIENTO**  
 Ha caído desde febrero el índice Hábita de la Bolsa Mexicana de Valores

este año el sector de desarrolladoras de vivienda presentará un escenario complicado, derivado del proceso de adaptación de la nueva política de vivienda del Gobierno, que "modificará la estrategia y modelo de negocio de los desarrolladores, la cual implica aumentos en el ciclo de cobranza y del capital del trabajo".

El pasado miércoles 20, las firmas desarrolladoras de vivienda registraron un comportamiento dispar en la Bolsa Mexicana de Valores, luego del fuerte desplome que registraron un día antes tras la indefinición sobre el nuevo plan de en materia de vivienda por parte del Gobierno Federal y las expectativas de resultados negativos para 2013.

El índice Hábita cerró con una pérdida de 1.58 por ciento y terminó en las 133.57 unidades.

Poco después del cierre del mercado, Moody's dio a conocer la rebaja en las notas de las desarrolladoras de vivienda Geo y Urbi.

En el caso de la primera, pasó de A3.mx a Baa1.mx en emisor de largo plazo a escala nacional, y en la segunda de Baa1.x a Baa2.mx.

La calificadora explicó que la baja en ambos casos se derivó del deterioro de los resultados operativos de las firmas durante 2012, como resultado de un menor otorgamiento de subsidios a la vivienda por parte del gobierno federal y que fue inferior al originalmente proyectado.

Moody's destacó que ambas compañías presentan una caída en sus ventas año tras año y en la generación negativa de flujos de efectivo libre para finales de 2012.

"Además, sus indicadores crediticios clave también se han desgastado", **expuso**.

Apenas el martes, la firma de correduría Credit Suisse previó que a pesar de que la política de vivienda gubernamental será positiva para el sector en el largo plazo, le faltará fuerza para guiar a la industria a un crecimiento virtuoso.

**RESPIRO**

El pasado miércoles 6, las firmas desarrolladoras de vivienda del país encabezaron las mayores ganancias en la Bolsa Mexicana de Valores, lo que mostró el buen ánimo con el que los inversionistas recibieron el anuncio del Programa de Garantía de la Sociedad Hipotecaria Nacional a la Construcción de Vivienda, lanzado por el Gobierno Federal.

El día anterior, las Secretarías de Hacienda y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

**Sin salvavidas**

Ante el nerviosismo que se desató en el sector inmobiliario, Alejandro Nieto, director general de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), señaló el 1 de marzo que el gobierno mexicano no rescatará a las grandes desarrolladoras que operan en el país y que actualmente enfrentan problemas estructurales o de liquidez.

Mencionó que el gobierno "no está en condiciones" de otorgar un salvamento, y aseveró que el término rescate no aplica inclusive a entidades de interés público, como son los municipios, que bienen problemas de deuda.

Indicó que aunque hubiera recursos para rescatar a dichas empresas no apostarían a un negocio "que debe resolverse por sus propios medios y con las condiciones jurídicas que deben existir".

No obstante, el funcionario acotó que el gobierno sí podría buscar mecanismos que les ayude a las compañías del sector a salir de la difícil situación que hoy enfrentan. "Tenemos que ver qué tipos de mecanismos existirán



para que el gobierno pueda atender estos asuntos", **mencionó**

Alejandro Nieto resaltó que se requieren instrumentos accesibles para toda la industria y no sólo para las grandes desarrolladoras.

dieron a conocer que, a través de la SHF, se desarrollará un nuevo programa con el que se ofrecerá financiamiento para la compra de vivienda a través de la banca comercial e intermediarios financieros regulados.

Así, la Sociedad Hipotecaria Federal cubrirá a la banca comercial e intermediarios financieros regulados hasta el 30 por ciento de las primeras pérdidas de portafolios de créditos para la construcción de vivienda, lo que impulsará el financiamiento en el sector.

Estas garantías ascienden hasta 15 mil

millones de pesos de crédito, lo que implica que con el programa habrá garantías disponibles equivalentes a 40 por ciento o hasta 50 puntos porcentuales del saldo total de créditos a la construcción observado a 2012.

Ese día, tres inmobiliarias que cotizan en la BMV reportaron ganancias de doble dígito en el precio de sus acciones al cierre de la jornada bursátil, lo que significó un repunte inédito. De esta forma, el índice Hábita mostró una ganancia de 11.36 por ciento, equivalente a 19.22 puntos y cerró la jornada en 188.39 puntos.

de rescatar con recursos  
 a Su Casita, Crédito y Casa,  
 s. Estos organismos de  
 d de corrupción