



Rescate de vivienda del PAN ahora lo aplica EPN, asegura litigante

El presidente representante legal del Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna A.C. Dijo que el gobierno actual anunció la inversión de 15 mil millones de pesos en 2013 para que las desarrolladoras puedan revertir el mal curso.

Alfredo Méndez

Publicado: 05/05/2013 16:15

México, DF. 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 del 2001 al 2012, aseguró José Humbertus Pérez Espinoza, presidente representante legal del Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna A.C.

Al hablar sobre lo que denomina “errores” de políticas públicas en materia de vivienda que desde su perspectiva cometieron las pasadas administraciones del PAN, encabezadas por Vicente Fox y Felipe Calderón, Pérez Espinoza indicó que en virtud de que las seis principales desarrolladoras de vivienda (HOMEX, GEO, URBI, ARA, SARE Y HOGARB) cotizan en el Índice Habita de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), las administraciones panistas optaron por rescatarlas de la quiebra para “evitar una caída estrepitosa en la BMV”.

Y agregó que ese mismo esquema de rescate lo está repitiendo la actual administración del PRI, que encabeza Enrique Peña Nieto, pues recientemente la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) anunció que “otorgará 15 mil millones de pesos durante el 2013 para que las desarrolladoras puedan revertir el mal curso que han tenido en los último 8 meses”.

El litigante –que representa a unas 500 familias afectadas con la sobrevaluación de viviendas en el estado de México y otras entidades- añadió que el sobrevaluar las viviendas fue para lograr un crecimiento permanente de sus ventas, y para mantener sus utilidades y el precio de sus acciones en la BMV durante los gobiernos panistas.

“Este esquema de corrupción fracasó y se hizo evidente a finales del 2008 por la crisis hipotecaria de los Estados Unidos, por tal motivo el gobierno de Felipe Calderón Hinojosa para evitar el colapso del sector inmobiliario e hipotecario de México realizó su rescate el 13 de marzo de 2009, a través del Pacto Nacional Por la Vivienda Para Vivir Mejor, pues les otorgo 60 mil 150 millones de pesos”, expuso.

Recordó que para el 13 de marzo de 2010, el entonces presidente Calderón les otorgó otros 16 mil millones de pesos. “En total los recursos destinados para el rescate del sector inmobiliario e hipotecario fue de 76 mil 150 millones de pesos”.

Este rescate tuvo como principal objetivo mantener estables los Indicadores Habita en la BMV y esto se confirma cuando vemos que de los 76 mil 150 millones de pesos, 30 mil 650 millones de pesos se destinaron a la construcción, 10 mil millones en garantías para inducir la inversión del sector privado y 19 mil 500 millones de pesos para la originación de créditos individuales, destacó Pérez Espinoza.

A diferencia de los gobiernos de Estados Unidos y de España que durante la crisis hipotecaria frenaron todas las operaciones para la construcción y venta de nuevas viviendas, “el gobierno mexicano continuó financiando la construcción y venta de vivienda nueva con recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), para mantener los indicadores de las viviendas sobrevaluadas de las seis principales desarrolladoras en la BMV.

Los créditos que se otorgaron para adquisición de viviendas del 2002 al 2008 se convirtieron por la crisis económica en créditos viejos y los que se otorgaron con los recursos del rescate inmobiliario e hipotecario del 2008 al 2012 han caído en cartera vencida, es decir, los recursos no lograron frenar la crisis inmobiliaria que hoy afecta a la economía nacional, dijo.

El Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C. señaló en marzo de 2010 que este rescate tendría sus efectos negativos al inicio del próximo sexenio en el 2013.

“Hoy te puedo decir que tuvimos la razón sobre la crisis inmobiliaria e hipotecaria que estalló en el 2008-2009 y que el gobierno pretendió ocultar y hoy nuevamente han comenzado a rescatar a las seis principales desarrolladoras”, indicó en una extensa entrevista con La Jornada.

No obstante, apuntó que “la crisis inmobiliaria e hipotecaria se ve reflejada en la salud financiera de la SHF y que cada día es más grave.

“El pasado 20 de febrero de 2013 la ASF dio a conocer los resultados de las auditorías practicadas SHF para el ejercicio fiscal del 2011, y el organismo fiscalizador de la federación concluyó lo siguiente: se observó que el Consejo Directivo de SHF utiliza criterios discrecionales en la autorización y otorgamiento de líneas de crédito, aprobar dispensas contractuales, excepciones normativas, dispensa a las SOFOLES-SOFOMES de la obligación de obtener cada año de un agencia calificadora de prestigio internacional Standard & Poor’s y Moody’s una calificación mínima “AA” y con estas prácticas se incumplieron los artículos 19º, primer párrafo de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

“Pero lo más grave del informe presentado por la ASF en la auditoría del 2011 practicada a la SHF es lo que señala el organismo fiscalizador en su página 7 y que dice lo siguiente: Además, es importante señalar que la aprobación de dispensas contractuales y el deterioro de los Intermediarios Financieros No Bancarios (SOFOLES-SOFOMES) han contribuido a fomentar el pago de sus adeudos es especie, mediante la celebración de convenios de reconocimiento de adeudos y dación en pago desde el 2009, lo que demuestran que la SHF no está ejerciendo sanas prácticas y usos bancarios.

“Lo anterior se confirma al analizar la situación financiera de la SHF, ya que las daciones en pago pasaron de 8.7 por ciento del total de sus activos en 2009, al 30.7 por ciento.

“Estas observaciones de la ASF son graves, toda vez que la cartera de crédito de SHF al 31 de diciembre de 2012 es de \$ 61 mil 454 millones de pesos y el 30.7% de las daciones de pago representa la cantidad de \$ 18 mil 439 millones de pesos.

“Esto refleja lo innecesario del rescate inmobiliario e hipotecario del 2009-2010 y que la cantidad de 18 439 millones de pesos en reconocimientos de adeudos y dación de pagos, es el resultado de la sobrevaluación del valor de las viviendas y de mantener estables los Indicadores Habita en la BMV de las seis principales desarrolladoras, me refiero a HOMEX, GEO, URBI, ARA, SARE Y HOGARB, los 76 mil 150 millones de pesos sirvieron para rescatar y beneficiar sólo a 7 SOFOLES y a 6 desarrolladoras, entonces en donde están las sumas millonarias para favorecer al sector inmobiliario e hipotecario, el recursos se utilizó para especular en la BMV.

“Por tal motivo, no existe ninguna 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.

“La SHF anunció un nuevo programa y HOMEX obtuvo un crédito puente por la cantidad de 144 millones de pesos que le otorgó ABC Capital, en donde SHF otorgará el 30% garantías. La SHF otorgará en este programa 15 mil millones de pesos durante el 2013 para que las desarrolladoras puedan revertir el mal curso que han tenido en los último 8 meses.

“En este mismos sentido 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 y obtendrán un 70% de los recursos cuando tengan el 50% del avance de la obra.

“El gobierno que encabeza Enrique Peña Nieto con estos rescates solo demuestra que la impunidad seguirá en nuestro país, pues los desarrolladores HOMEX, GEO, URBI, ARA, SARE, HOGARB, SADASI y PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES cometieron delitos graves que no han prescrito en el código penal federal y del código del Estado de México”, expuso Pérez Espinoza.

Recordó que el procurador General de la República, Jesús Murillo Karam, y el Procurador del estado de México Miguel Ángel Contreras Nieto, “tienen la instrucción de no consignar a los desarrolladores de los delitos que han cometido y protegerlos como pago a los apoyos económicos que le otorgaron a la campaña del presente Enrique Peña Nieto. Y eso no lo permitirá el Frente Mexiquense”.