MEDIO: EL FINANCIERO
SECCION: MERCADOS
PAGINA: 1 A
FECHA: 08/MAYO/2013

Comunicación Financiera

Enfrentan *vivienderas* calendario de pagos con poca liquidez

El sector sobreinvirtió en reservas territoriales; todas las empresas muestran desplomes en flujo de efectivo y efectivo neto

Antonio Sandoval

Las *vivienderas* enfrentarán un panorama complicado para los próximos meses por el calendario de pagos y la falta de efectivo, que ya se volvió una de sus principales dolencias.

De hecho, la liquidez de las empresas del sector se desplomó en el primer trimestre del año; de acuerdo con los reportes financieros de las emisoras la situación es la siguiente:

Ara resiente una caída de 81.97 por ciento en su flujo libre de efectivo; Urbi tuvo al cierre del primer trimestre un saldo en caja de 116 millones de pesos, luego de que inició el año con 2 mil 476 millones, lo que significa que sus gastos han erosionado el efectivo disponible 95.3 por ciento; Geo no se queda atrás, y en 2013 sufre un retroceso de 83 por ciento en su efectivo disponible, por mencionar sólo algunos ejemplos.

Dicha condición ya se refleja en los ajustes que últimamente han realizado las calificadoras de valores a las emisoras; ayer, Fitch Ratings y Moody's decidieron bajar el grado de calificación a Urbi, determinación que la empresa consideró como "movimientos técnicamente necesarios"; de cualquier modo el panorama financiero es complicado.

El sector de la vivienda en México atraviesa por un estado inédito: el incumplimiento en el servicio de la deuda de algunas empresas importantes; nunca éstas dejaron de pagar los intereses derivados de sus compromisos financieros, sólo se habían registrado algunas liquidaciones extemporáneas, pero en 2013 el panorama se modificó por completo.

Dicho fenómeno amenaza con convertirse en un mal crónico ante la falta de liquidez que agobia a todo el sector, el vencimiento de compromisos financieros para los próximos meses y el desplome de su efectivo en caja durante el primer trimestre del año.

Urbi, Sare y Geo han avisado este año que no cumplirán con sus compromisos financieros por un tiempo, o bien, lo harán en forma extemporánea.

Urbi anunció el no pago de 6.4 millones de dólares el pasado 19 de abril, acogiéndose a un periodo de gracia de 30 días, mismos que se cumplirán en breve. El lunes informó que no saldará los intereses trimestrales de la emisión de certificados bursátiles que vencen en 2014; el incumplimiento es por 3.9 millones de pesos. En los meses siguientes enfrentará vencimientos y liquidación de obligaciones por diversos créditos.

Sare, por su parte, cubrió pagos en forma extemporánea; en octubre de 2012 también tuvo el mismo apuro. Geo anunció el pasado 26 de abril que no desembolsará intereses que debía cubrir en ese día por la emisión de certificados bursátiles; en el año enfrenta un calendario de obligaciones por 17 mil millones de pesos.

Las *vivienderas* no son un sector menor en la economía de un país, y México no puede ser la excepción; su impacto económico es múltiple, para bien o para mal.

Las condiciones fijadas por el gobierno federal se modificaron y eso se combinó con una manifiesta sobreinversión en reservas territoriales (terrenos), algo que presumieron en un principio y que ahora es un obstáculo para su operación, porque se encuentran sobreinvertidas en ese ramo y no tienen la suficiente liquidez para enfrentar sus pasivos de corto plazo.

El panorama parece complicado, ya tomaron cartas en el asunto, están en proceso de recomponer su estructura financiera, tamaño y perfil de negocio, pero eso toma tiempo. Mientras, los mercados siguen castigando sus precios, esperando resultados.