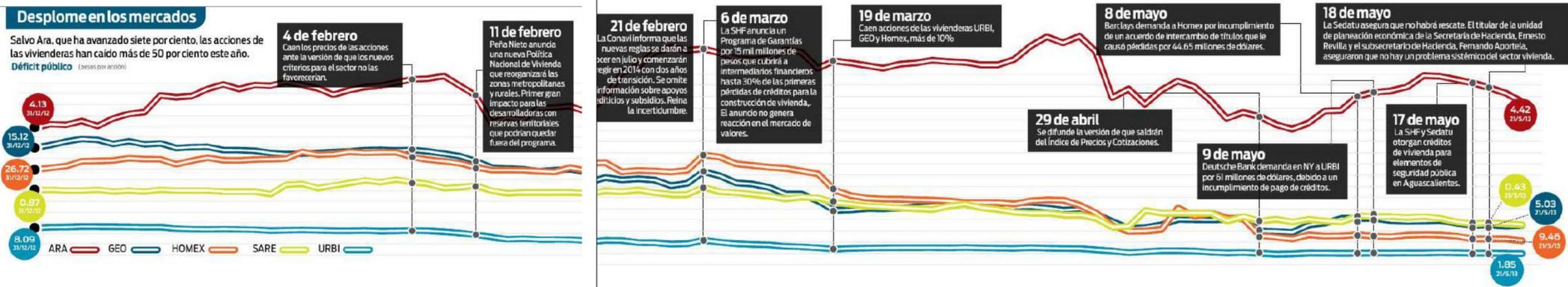




15 MMDP DE AYUDA

GANAN TIEMPO CON GARANTÍAS

El programa de la Sociedad Hipotecaria Federal de respaldo a las primeras pérdidas da un respiro y un rescate silencioso a las desarrolladoras de vivienda y, sobre todo, a sus acreedores >8 y 9



PROGRAMA DE GARANTÍAS, OXÍGENO PARA EL SECTOR

Un salvavidas para las viviendas

Aunque no plantea un rescate individual de desarrolladoras, el gobierno ha implementado políticas para reactivarlas y evitar contagio a la banca comercial

POR ARENA PÚBLICA
ESPECIAL
dinero@arena.com.mx

Confirmar el avance de un salvamento para las desarrolladoras públicas de vivienda resulta políticamente incorrecto para el gobierno de Enrique Peña Nieto. Sin embargo los mercados bancarios y bursátiles no perdonan.

Por ello, poner a salvo a las empresas del sector vivienda de interés social y a sus acreedores bancarios parece indispensable para garantizar la estabilidad de una industria que vio su auge durante los gobiernos panistas y que ahora acusa recibo de severas distorsiones que deben corregirse: cinco millones de casas abandonadas y millones de hectáreas de reserva territorial sin servicios urbanos en donde se habrían construido desarrollos habitacionales sin sustentabilidad y un camino hacia nuevas ciudades fantasmas.

No corregir esas distorsiones tendría un alto costo inmediato no sólo para las grandes constructoras involucradas, sino también para los bancos que apostaron por ellas y por aquella política de crecimiento acelerado en la construcción de vivienda implementada en los últimos años.

Las desarrolladoras acumulan créditos puente (para la construcción) y sin garantías con la banca y otros intermediarios por más de 100 mil millones de pesos, según cifras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a la vez que el mercado de vivienda se ha estancado, por lo que el gobierno se ha comprometido a reubicar cerca de 500 mil viviendas ubicadas en zonas de riesgo.

El costo lo ha calculado en 75 mil millones de pesos a través del programa con subsidios *Esta es tu casa* de la Comisión Nacional de la Vivienda (Conavi).

Involucradas
El salvavidas de liquidez urge para las grandes constructoras que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), como GEO, Urbi, Sare y Homex, y para al menos otras 200 constructoras privadas.

El titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial

15 MIL MDP
alcanza el programa de garantías de la SHF para impulsar la construcción habitacional

5 EMPRESAS
desarrolladoras cotizan en la BMV: Ara, Geo, Homex, Sare y Urbi

500 MIL
viviendas en zonas de alto riesgo deben ser reubicadas, estima el gobierno federal

5 MILLONES
de casas abandonadas en el país han contabilizado las autoridades

y Urbano (Sedatu), Jorge Carlos Ramírez Marín, negó la semana pasada que se considere un trato especial a este sector o un pretendido rescate con fondos públicos.

“Las empresas (Ara, Geo, Urbi, Sare, Hogar y Homex) no son el sector de la vivienda y ninguna política nacional puede orientarse a una tarea de rescate individual de empresas por grandes o importantes que sean, que sin duda lo son”, dijo.

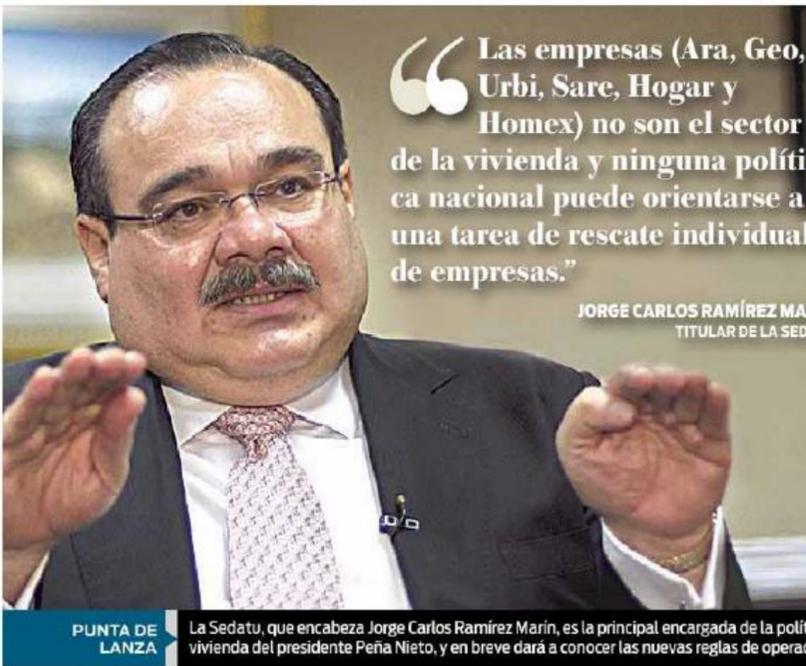
Y la voz oficial ha encontrado eco en algunos segmentos del sector privado. “No habría rescate; las empresas tienen que hacer una reestructura de largo plazo tratando de sacar esos inventarios que tienen”, comentó Octavio Colmenares, asesor independiente y director general de Inmobiliaria San José Dos.

Sin embargo el proceso para tratar de evitar la quiebra de las inmobiliarias y las pérdidas que esto ocasionaría para el sistema bancario está en marcha.

La estrategia
El corazón de la estrategia de salvamento para las desarrolladoras de vivienda, confirmaron analistas del sector bancario y funcionarios públicos, se encuentra en el Programa de Garantías a la Construcción de Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), por más de 15 mil millones de pesos dirigido a cubrir a los bancos comerciales y a los intermediarios financieros regulados, hasta 30 por ciento de las “primeras pérdidas” de los portafolios de créditos para la construcción de casas habitación.

Se trata del “dinero semilla” que servirá para convencer a los banqueros de no bloquear por más tiempo las líneas de financiamiento y los créditos puente que, hasta ahora y durante los últimos años, han permitido a las desarrolladoras respirar en espera de los subsidios públicos. “Promover garantías de primeras pérdidas”, así se lee textualmente en el comunicado difundido el 6 de marzo pasado durante el anuncio del programa de garantías de la SHF, “lo que implica que habrá garantías disponibles para respaldar créditos por 40 o hasta 50 por ciento del saldo total de créditos a la construcción observado en 2012.”

Los banqueros habían solicitado a la Secretaría de Hacienda que el plan de garantías llegara



PUNTA DE LANZA

La Sedatu, que encabeza Jorge Carlos Ramírez Marín, es la principal encargada de la política vivienda del presidente Peña Nieto, y en breve dará a conocer las nuevas reglas de operac

“Las empresas (Ara, Geo, Urbi, Sare, Hogar y Homex) no son el sector de la vivienda y ninguna política nacional puede orientarse a una tarea de rescate individual de empresas.”

JORGE CARLOS RAMÍREZ MARÍN
TITULAR DE LA SEDATU

a 30 mil millones de pesos; sin embargo para las autoridades el monto de lo aprobado es suficiente en esta primera etapa.

Con estos 15 mil millones de pesos en garantías, la SHF pretende que la banca tenga respaldado hasta 50 por ciento del total de créditos para la construcción de vivienda: Unos 50 mil millones de pesos.

Problemas de impago
Y en la práctica las desarrolladoras de vivienda han comenzado a utilizar las garantías o los avales concedidos por el gobierno federal.

Homex fue la primera en incumplir el pago de vencimientos de deuda. El 11 de abril firmó con ABC Capital un crédito puente con garantías de la SHF con el objetivo de contar con recursos para seguir participando en la construcción de vivienda al amparo del programa *Esta es tu casa*, que buscará reubicar casi 500 mil viviendas de zonas de alto riesgo.

El 7 de mayo, GEO, la mayor constructora de viviendas de interés social del país, envió un comunicado a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) señalando que “a partir de esta fecha se constituye en mora y, en consecuencia, se hacen exigibles de inmediato en su contra y/o en contra de sus avalistas, todas las cantidades correspondientes a la suma principal insoluble de los certificados bursátiles, los intereses

devengados y no pagados con respecto a la misma”.

Con los avales públicos bajo el brazo, GEO comenzó las negociaciones con sus acreedores para lograr un periodo de gracia (*stand-still*) que le permita recuperar su flujo y su estabilidad como fuente de pago. Luis Orvañanos Lasecurán, presidente del Consejo de Administración, dice que esta crisis ha sido una batalla con pronóstico reservado en la que sus mejores aliados serían, precisamente, los bancos.

En una carta enviada a sus colaboradores la semana pasada, Orvañanos expresó: “Una semana más de esta guerra”; pero también anticipó que “vemos para fines de esta semana el lograr la firma con todos los bancos de su aprobación (*stand-still*) para reiniciar las ministraciones de los

créditos puente en operación así como el uso de las cadenas productivas, situación que nos dará la liquidez para poder continuar la producción”.

El proceso de *stand-still* con la banca comercial que adelantó la carta de Orvañanos forma parte de un acuerdo que habrían alcanzado Urbi, Homex y Geo, junto a otras más pequeñas, con representantes de entidades financieras como Banorte, BBVA Bancomer, Santander, HSBC y Banamex para lograr un periodo de 90 días de gracia en pagos con acreedores y una mejora en su flujo de efectivo.

Problemas
Varias de las desarrolladoras enfrentan demandas por incumplir pagos.

Fuentes cercanas a las desarrolladoras de vivienda aclararon que el “acuerdo de no pago” fue pactado con el objetivo de mejorar sus ingresos, ya que la producción de estas empresas se detuvo, y para que en estos 90 días se presente un plan de pago ordenado a todos sus acreedores financieros alejando la posibilidad de una declaratoria de concurso mercantil.

En este acuerdo con la banca, además de Geo, Urbi y Homex, con una participación de mercado conjunta de 14.5 por ciento, también participarían otras constructoras de menor tamaño. En el caso de GEO, con una deuda superior a los 30 mil millones de pesos, su acuerdo de *stand-still*, se firmaría antes de que concluya mayo y, a partir de esa fecha, correrían 90 días para revelar su proceso de pago a los acreedores.

Alto impacto
Para Montserrat Antón, analista de Inveco Banco, el caso de Geo es el más representativo: “La empresa que conocíamos hace un año dejó de existir”.

Aunque la probabilidad de hacerse más pequeñas está latente como sucedió con las constructoras que se concentraron en las carreteras concesionadas, los directivos de las desarrolladoras de vivienda, como Luis Orvañanos, de Geo, confían en resolver el entuerto en el que los colocó el gobierno de Enrique Peña Nieto. “Amigos, la luz se ve al final del túnel”, dijo Orvañanos en su misiva.

EFFECTOS

1 La quiebra de una o varias de las desarrolladoras de vivienda que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores podría impactar a la banca comercial, que es la principal acreedora del sector.

2 Las nuevas reglas para el otorgamiento de subsidio para casa habitación de interés social podrían tirar más aún el precio de las acciones de las desarrolladoras, al devaluar su reserva territorial.

3 La nueva política para el sector impulsa la construcción vertical y la concentración de la mancha urbana, por lo que los polígonos alejados de las ciudades podrían no recibir subsidios federales.

Foto: Daniel Betnazes/ARChivo

El problema es que las co-redurias extranjeras como Deutsche Bank, Credit Suisse International y Barclays ya se adelantaron, con demandas en Nueva York para salvaguardar sus garantías comprometidas en las emisiones de deudas realizadas en los últimos ocho años.

La guerra es intensa y no todos sobrevivirán, pero la banca parece confiar en el programa de garantías de la SHF.

“Tenemos interés en este momento de establecer un acuerdo de buena fe y buscar la mayor recuperación posible”, dijo Vicente Corta, del despacho de abogados White & Case, contratado para representar a bancos acreedores en las negociaciones de la con Urbi, con pasivos cercanos a 35 mil millones de pesos.

Perspectivas

Para algunos analistas la crisis que enfrentan las desarrolladoras sólo es un bache. “Sus flujos se desordenaron pero casi todas ellas lograrán salvar el bache. Todas son supervivientes, les ha tocado cambios muy radicales en la industria desde 1995”, apunta Eugene Towle, director de Softec, una consultora inmobiliaria.

Por su parte, el vicepresidente de Moody's, Philip Kibel, responsable de la cobertura de estas constructoras, concede que si bien se están comercializando casas, las desarrolladoras están vendiendo mucho menos y allí está el problema. Necesitan reactivar su modelo de fondeo, comenta el especialista.

“Estamos decididos a impulsar mayores acciones de créditos y subsidios para el mejoramiento y ampliación de vivienda, tanto en el medio urbano como en el medio rural.”

ENRIQUE PEÑA NIETO
PRESIDENTE DE MÉXICO

“Amigos, la luz se ve al final del túnel, es momento de reafirmar la confianza y optimismo de que saldremos adelante, la unión de todos es nuestra fuerza principal.”

LUIS ORVAÑANOS
PRESIDENTE DE GEO

“Si alguna desarrolladora privada quiere ir a los mercados internacionales podría tener problemas para explicar que no se encuentra en la misma situación que las constructoras de la BMV.”

EDUARDO TORRES
ANALISTA PARA EL SECTOR HIPOTECARIO DE BBVA BANCOMER

“Los subsidios (a las desarrolladoras de vivienda de interés social) lo que hacen es distorsionar a la industria, es una rebatanga al primero que llegue y se vuelve un producto nocivo.”

EUGENE TOWLE
DIRECTOR DE SOFTEC

Medidas en marcha para evitar un problema mayor

POR ARENA PÚBLICA
ESPECIAL
dluero@giara.com.mx

Tras dos meses de cabildeo ante el desplome en el precio de sus acciones en la BMV, las desarrolladoras lograron que el gobierno federal —a través de la Secretaría de Hacienda, la SHF y la Sedatu— relajara la severidad con la que las trataría.

No sólo se anunció el programa de garantías, sino también se están otorgando apoyos a los empleados del sector público para la adquisición de viviendas verticales, y se expidieron nuevas reglas para agilizar créditos del Infonavit para la edificación. Cuestión que no se tenía prevista hasta que se lanzara la nueva política de vivienda.

Las medidas urgen. El 11 de febrero, al darse a conocer que la política de apoyo a la vivienda pondría en riesgo el modelo de negocio de estas compañías y el valor de sus reservas territoriales, uno de sus principales activos, los inversionistas comenzaron a vender sus acciones. Incluso la familia De Nicolás, fundadora del Grupo Homex, disminuyó su participación en el capital de la empresa.

Así, respecto al cierre de 2012 las acciones de Urbi han caído este año 77 por ciento; las de Geo, 67; las de Homex, 65 y las de Sare 51 por ciento. La única que ha logrado resistir la crisis del sector es Ara, cuyo precio se incrementó siete por ciento.

Avanza

Pero el plan del nuevo gobierno está en marcha. No sólo se autorizaron líneas de garantías de la SHF, también se flexibilizarán las reglas para ordenar la entrega de subsidios para la vivienda popular, así como la selección de los polígonos urbanos en los que se autorizará la construcción de vivienda sustentable.

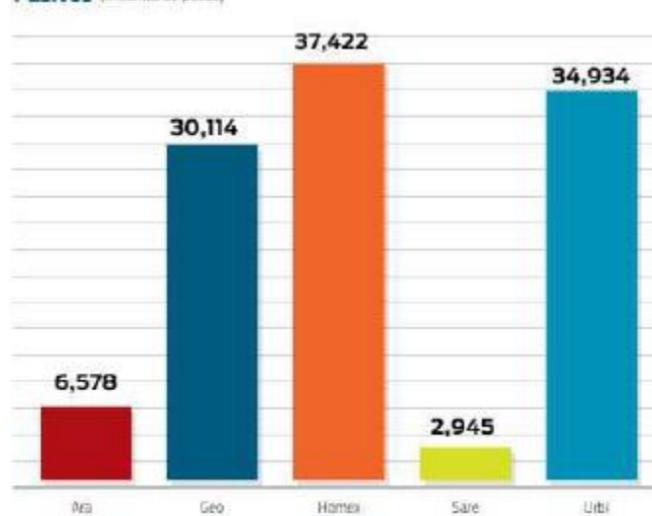
Además, analiza los criterios para calificar como sustentable un desarrollo habitacional. De hecho se espera que a partir de junio las constructoras participen en las mesas de análisis del gobierno para la clasificación de las reservas territoriales.

Mientras se dan a conocer las reglas definitivas de la nueva política pública para la vivienda, estas condiciones están en marcha para salvar a las constructoras buscando periodos de gracia con acreedores para el pago de

Problemas de deuda

Los pasivos de las cinco viveras de la BMV llegaron a casi 112 mil millones de pesos en el primer trimestre de 2013.

Pasivos (millones de pesos)



37 MIL

422 millones de pesos son los pasivos de Homex al cierre del primer trimestre

111 MIL

992 millones totaliza la deuda de las cinco desarrolladoras que cotizan en la BMV

FUENTE: Empresas



Tenemos interés en este momento de establecer un acuerdo de buena fe y buscar la mayor recuperación posible."

VICENTE CORTA
DESPACHO DE ABOGADOS
WHITE & CASE

30.2 POR CIENTO del crédito a la vivienda lo otorga la banca comercial

deudas y, de paso, limitar las pérdidas de la banca comercial.

La Conavi estima que el subsidio que otorgará en 2013 podría llegar a cinco mil 787 millones de pesos, 21.5 por ciento menos que los siete mil 374.3 millones del año pasado.

Riesgo de contagio

Si bien los problemas están claramente identificados en el mercado de construcción de viviendas con subsidios, de no detenerse esta bola de nieve podría contaminar al resto del mercado y de los créditos hipotecarios que han seguido creciendo, como los segmentos medio y residencial.

Según cifras del Banco de México, los principales oferentes de crédito, Infonavit y la banca comercial, con 56.7 y 30.2 por ciento de participación, continuaron expandiendo su cartera, y en 2012 el saldo del crédito hipotecario creció con tasas de interés e índices de morosidad estables.

Al primer trimestre de 2013 el crédito para la adquisición de vivienda se incrementó 4.2 por ciento real anual, mientras que la banca comercial mantenía líneas abiertas para las constructoras de casas de nivel medio y residencial. El conflicto, se confirma, está en las desarrolladoras de viviendas con subsidios.

"Si alguna desarrolladora privada quiere ir a los mercados internacionales de deuda podría tener problemas para explicar que no se encuentra en la misma situación que las constructoras que cotizan en la BMV", considera Eduardo Torres, analista para el sector hipotecario de BBVA Bancomer.

Para el especialista, la salud del sector hipotecario está más allá del bache que viven las desarrolladoras que cotizan en la BMV. "Si bien la participación de las compañías públicas, es importante, no determinan la tendencia del sector".

Y aunque el modelo de negocios ya no será el mismo ni tan rentable, las grandes constructoras podrían sobrevivir a esta crisis porque los subsidios no desaparecerán a pesar de que algunos analistas estiman que resultan perniciosos.

"Los subsidios lo que hacen es distorsionar a la industria, es una rebatija al primero que llegue y se vuelve un producto nocivo para todos", considera Eugene Towle, de Softec.

Optimismo

La política de subsidios continuará y una de sus vertientes más poderosas para reflotar a las grandes desarrolladoras y a sus acreedores bancarios es la política de garantías desde el gobierno federal que se echó a andar, junto con medidas para reactivar la demanda.

Los recursos y las garantías ya comenzaron a fluir, por lo que no extraña que el presidente de Corporación Geo, Luis Orvañanos, anuncie que "la luz se ve al final del túnel". Aunque el costo que deberán pagar las gigantes del sector aún está por determinarse.

Más de cinco millones de viviendas abandonadas, que en su mayoría fueron construidas por grandes empresas con programas de subsidios gubernamentales, son la fiel estampa de un modelo incapaz de alcanzar el objetivo de proporcionar vivienda digna de forma sustentable.

El costo de esas viviendas abandonadas se calcula en, al menos, 750 mil millones, tomando en cuenta un precio promedio de 150 mil pesos.

Pero las pérdidas de este modelo infructuoso no terminan allí. El gobierno federal necesita más de 78 mil millones de pesos para reubicar a la población que habita al menos 500 mil viviendas en zonas de alto riesgo, según Conavi.

En esas unidades, los desarrolladores omitieron todo tipo de criterios vinculados con el desarrollo urbano y las recomendaciones de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol).

La paradoja, sin embargo, es que mientras las desarrolladoras sufren ante la falta de ingresos, información de la CNBV y estimaciones de BBVA Bancomer dicen que el crédito bancario para el segmento medio y residencial está regresando.

Si bien es cierto que durante los últimos tres años los créditos puente para la edificación de casas habitación cayeron 15 por ciento en términos reales, al pasar de 113 mil 300 millones, en enero de 2010, a 96 mil 200 millones al primer mes de este año; la banca comercial encontró la forma de seguir otorgando créditos a los desarrolladores de vivienda para segmentos de la población con mayores ingresos.

Otras vías

Eduardo Torres, analista de BBV Bancomer, documenta cómo los créditos puente dejaron de ser la única forma mediante la cual la banca puede financiar a los desarrolladores que hoy, como nunca antes, necesitan créditos para sobrevivir ante la sequía en el mercado de valores.

En el primer trimestre de 2013, dice Torres, los créditos simples para los desarrolladores de vivienda permitieron un repunte real del financiamiento de la banca comercial de 0.4 por ciento. Es la paradoja del mercado de la vivienda.

—ARENA PÚBLICA