



LA SEDATU PREPARA DEFINICIONES

# VIVIENDA, EN LA INCERTIDUMBRE

A cuatro días de que el gobierno federal dé a conocer las normas para construcción, las grandes vivanderas tienen aún la esperanza de que sus reservas territoriales no se conviertan en un lastre más en sus finanzas >8

URBI  
21,015\*

GEO  
1,172.1\*

HOMEX  
10,107.5\*

ARA  
4,912.4\*

\*Cifras en millones de pesos

## Reservas en pesos

Las desarrolladoras tienen millones de pesos en terreno, según sus reportes financieros al primer trimestre.

# DE PORTADA

FECHAS CLAVE

11 DE FEBRERO

**Anuncio**  
El presidente de la República, Enrique Peña Nieto, anuncia la "Política Nacional de Vivienda", la cual pretende lograr espacios dignos, desarrollo sustentable, reducción del rezago y coordinación institucional. Da un periodo de transición de 24 meses para que los cuatro ejes delineados estén ya en total operación.



6 DE MARZO

**Garantías**  
La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) anuncia un programa de garantías para la construcción de viviendas en el país. Hacienda informa que esta acción es la primera de una estrategia integral de políticas públicas en materia de vivienda bajo la coordinación de la Sedatu. La SHF cubrirá a la banca comercial e intermedios financieros regula dos hasta con 30% de las primeras pérdidas que puedan tener créditos que se otorguen.

25 DE MARZO

**Sin rescate**  
El gobierno federal no rescatará a las constructoras de vivienda que enfrenten problemas financieros, aunque éstas representen una parte importante del sector, debido a que alguna medida podría lesionar al resto de las empresas que integran la industria, ratifica Jorge Carlos Ramírez Marín, titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu).

10 DE ABRIL

**Recuperación**  
El gobernador de Chihuahua, César Duarte, y el director del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Alejandro Murat, firman el traspaso de las primeras 18 mil viviendas abandonadas para regenerarlas y reinserirlas en el mercado inmobiliario. La firma del convenio de Rehabilitación de Vivienda, Regeneración Urbana y Asignación de Casas a Elementos Políticos inicia otro plan de apoyo a viviendas.

30 DE MAYO

**Novedades**  
Se espera que sea este próximo jueves cuando las reglas de operación de la nueva política de vivienda en México se den a conocer. A fin de darle certidumbre a la industria de este sector, de acuerdo con Enrique Peña Nieto, presidente del país. Los lineamientos de la nueva normatividad serán claros y duraderos, y no estarán expuestos a cambios repentinos pues su tarea es dar certeza, asegura Peña Nieto.

## Los espacios para edificar

➤ Gene Towle, socio fundador y director general de Softec, dio a conocer en entrevista con **Excelsior** que una vez que se den a conocer las reglas de operación, las desarrolladoras podrán determinar qué espacios les son útiles para continuar con sus proyectos de edificación, o cuáles serían más conveniente vender.

De acuerdo con información de su reporte financiero, Consorcio Ara mantiene reservas territoriales por cuatro mil 60 hectáreas en 19 estados del país. Esta extensión incluye 2.9 millones de metros cuadrados que se destinarán a otros proyectos inmobiliarios diferentes a vivienda tales como desarrollos comerciales, turísticos y zonas industriales.

Homex, por su parte considera su reserva territorial es equivalente a 450 mil 785 viviendas, de las cuales 430 mil 18 son reservadas para viviendas en el segmento de interés social, incluyendo la reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil. Esta compañía mantiene la discrecionalidad en la ubicación de sus tierras. Sin embargo, para todas se prevé algún tipo de afectación.

Asimismo, en Geo la reserva territorial equivale a 351 mil 508 viviendas, a través de una combinación de reservas propias, tierra bajo el esquema de *outsourcing*, opciones de compra y los *joint ventures* con Prudential Real Estate Investors y Sólida de Banorte.

Mientras que las reservas de Urbi son de cinco mil 334 hectáreas, que según sus estimaciones serían útiles para la construcción de 556 mil 490 viviendas, considerando una densidad promedio de 104 unidades por hectárea.

La mayor parte de las reservas territoriales que ya tiene registradas la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) no representan riesgo alguno, según dijo Jorge Ramírez, titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu).

Hasta el momento, señaló, son 129 empresas las que se han registrado con 45 mil hectáreas de reserva. De éstas, 90 por ciento cuentan con permiso de uso de suelo habitacional; 80 por ciento tiene los servicios necesarios y 60 por ciento está en pleno desarrollo.

—CAROLINA REYES

## VIVIENDERAS, ESPERANZADAS EN NUEVAS NORMAS

# Temen por su reserva territorial

Luego de que hace 10 años firmas como Geo, Urbi, Homex y Ara decidieron invertir millones en grandes hectáreas para edificar, esperan que la nueva política no las hunda más

POR CAROLINA REYES  
carolina.reyes@ginm.com.mx

**E**stamos a cuatro días de que se den a conocer las reglas de operación sobre la política de vivienda, y de que el futuro de las grandes compañías constructoras se decida.

Hace tres meses el gobierno de Enrique Peña Nieto dio a conocer en lo general la nueva Política Nacional de Vivienda, orientada al crecimiento ordenado de las ciudades y a la edificación intraurbana vertical, situación que hizo eco en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), provocando un descenso constante en la cotización de las desarrolladoras que conforman el índice Habita.

La razón es que las cinco viviendas en bolsa (Geo, Urbi, Sare, Ara y Homex) se hicieron hace una década de grandes extensiones de tierra, que en conjunto serían aptas para la edificación de más de millón y medio de viviendas que ahora están en stand by, ya que de acuerdo con los especialistas, gran parte de esos terrenos están alejados de la ciudad y no cumplirían con los lineamientos de la nueva política, cuya característica principal es que las edificaciones se den dentro de las zonas urbanas.

"Aún no se sabe con exactitud qué proporción de las reservas territoriales de cada constructora será apta para la construcción en cumplimiento con la nueva política de vivienda. Sin embargo, prevemos que un buen porcentaje no podrá ser utilizado por estar en zonas agrarias, ya que se trata de terrenos que fueron comprados hace varios años en línea con las normas anteriores de edificación", explicó a **Excelsior** Marco Medina, analista del Banco Ve por Más.

### Ejes a seguir

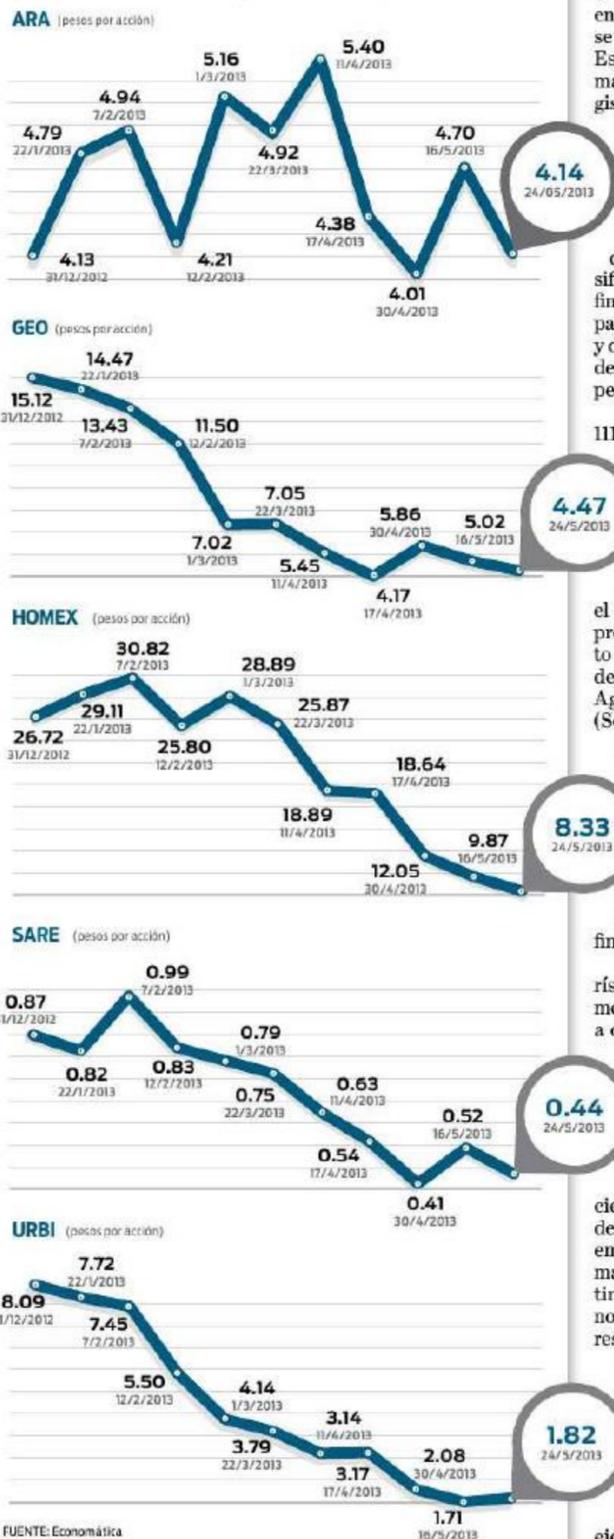
De acuerdo con el discurso del presidente Enrique Peña Nieto, la política estará centrada en cuatro ejes: lograr una coordinación interinstitucional, impulsar el desarrollo sustentable, revertir el rezago en adquisición de inmuebles, y procurar vivienda digna.

Sin embargo, la falta de claridad sobre cómo se llevará a cabo este crecimiento en las ciudades, sumado a las políticas de la administración anterior sobre verticalidad y sustentabilidad en las edificaciones, así como a la caída en la demanda de compra luego de la crisis financiera de 2008, provocó una ola de incertidumbre en el sector, ocasionando a las viviendas que cotizan en la BMV, además de una caída sobre sus acciones, bajas en sus calificaciones y un estancamiento en sus construcciones.

"Como consecuencia del plan de densificación y el menor ritmo de crecimiento esperado de la mancha urbana, los desarrolladores de vivienda tendrán que

### Situación complicada

El déficit hasta mayo alcanzó 3.41 por ciento del PIB, con lo que se acerca a la meta del gobierno de 3.5 por ciento.



FUENTE: Económica

### Registros

Ante la incertidumbre generada por la utilidad de las reservas territoriales, la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) anunció ante inversionistas reunidos en el Mexican Housing Day, que se llevó a cabo en Nueva York, Estados Unidos a principios de marzo, que se realizaría un Registro Nacional de Reservas Territoriales (Renaret) a fin de conocer que terrenos serían aptos para la edificación.

En este registro la cercanía con las ciudades y equipamiento urbano con que cuentan las reservas sería clasificados en cuatro polígonos, a fin de determinar las zonas aptas para la construcción habitacional y dar certeza sobre la asignación de los cinco mil 700 millones de pesos dispuestos para subsidios.

Hundidas en una deuda por 111 mil 992 millones por la baja compra de casas, así como por la poca edificación ante la incertidumbre de las nuevas políticas a presentarse, las viviendas han tomado oxígeno luego de que el pasado 6 de marzo el gobierno federal anunciara el programa de garantías al crédito para la construcción, a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu).

Durante la presentación de este programa Garantía SHF, operado a través de la Sociedad Hipotecaria Federal, el titular de la Sedatu, Jorge Carlos Ramírez, afirmó que no es un rescate para las empresas que tienen problemas financieros.

"No tiene ninguna característica de rescate, es un instrumento bueno que puede servirle a cualquier empresa del sector, pequeña, mediana o grande", expresó.

### Apoyo

Sin embargo, el programa de garantías al crédito, que cubre hasta 30 por ciento de las primeras pérdidas de portafolio que manifiesten las empresas, ha ayudado a que se mantenga el préstamo para continuar la edificación, a pesar de no pagar pasivos a los acreedores, principalmente bancarios.

Se espera que este 30 de mayo sean dadas a conocer las reglas de operación sobre la política de vivienda, que entrarán en operación en 2014, sobre las que se espera "primero que sean congruentes con los cuatro ejes delineados por el primer mandatario y segundo claridad para que las desarrolladoras realicen su reestructura lo más pronto posible y puedan continuar con su flujo de trabajo", dijo Gene Towle, socio fundador y director general de Softec.

Sin embargo, parte de lo adelantado es que si habrá afectaciones en reservas territoriales.

### EN NÚMEROS

**Cuatro de las cinco desarrolladoras que cotizan en la BMV tienen las siguientes reservas territoriales:**

■ **URBI**  
Reserva territorial: Cinco mil 287 hectáreas.  
Potencial de casas: 551 mil 602 unidades.  
Valor estimado: 21 mil 15 millones de pesos.

■ **GEO**  
Reserva territorial: Más de tres mil 500 hectáreas.  
Potencial de casas: 351 mil 508 unidades.  
Valor estimado: mil 172.1 millones de pesos.

■ **Homex**  
Reserva territorial: Más de seis mil hectáreas.  
Potencial de casas: 429 mil 463 unidades.  
Valor estimado: 10 mil 107.5 millones de pesos.

■ **ARA**  
Reserva territorial: Cuatro mil 60 hectáreas.  
Potencial de casas: 169 mil 993 unidades.  
Valor estimado: Cuatro mil 912.4 millones de pesos.

FUENTE: REPORTE TRIMESTRALES Y ANUAL DE LAS DESARROLLADORAS ENTREGADOS A LA BMV.

### LINEAMIENTOS

**El presidente de México, Enrique Peña Nieto, dio a conocer a inicios de marzo los cuatro ejes de su política en vivienda:**

1 En primera instancia, se pretende lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional, por lo que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) será la instancia coordinadora de la política de vivienda.

2 Segunda, la administración pretende transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, por lo que los créditos y subsidios del gobierno serán reorientados al fomento del crecimiento urbano ordenado.

3 Tercera, el gobierno federal también se puso la meta de reducir de manera responsable el rezago de vivienda, el cual asciende a nueve millones de casas. Se tiene contemplado impulsar más de un millón de acciones de lotificación, construcción, ampliación y mejora de hogares.

4 Cuarta, se pretende procurar una vivienda digna, motivo por el que impulsarán más de 320 mil acciones de mejoramiento.

4 DÍAS

son los que quedan para que las compañías conozcan las nuevas reglas para edificar

30 POR CIENTO

de las primeras pérdidas del portafolio de las constructoras cubren las garantías de apoyo