

Jueves 10 de Octubre de 2013

Editor: Jesús Badiola / [jesus.badiola@reporteindigo.com](mailto:jesus.badiola@reporteindigo.com)

#reformas

## Viviennderas: modelo fallido

**Aunque se lograra retirar el IVA a viviendas de la propuesta de reforma fiscal, ni eso sacaría a las más grandes constructoras del país de los problemas financieros que sufren**

POR JORGE POLANCO

@jorgepolanco\_ro

**E**l primer consenso de la reforma fiscal consiguió eliminar las propuestas de Impuesto al Valor Agregado (IVA) para colegiaturas y viviendas.

En palabras de los representantes políticos, un impuesto a las viviendas ocasionaría serios problemas económicos a esta industria y afectaría el crecimiento del país.

Estas declaraciones podrían interpretarse como si las viviennderas se encontraran operando sin problemas, cuando la realidad es que llevan tiempo en crisis.

En la última década, las gigantes del sector vivienndero Geo, Urbi y Homex impulsaron su crecimiento mediante un modelo que les está cobrando facturas el día de hoy.

Estas empresas le apostaron a un extenso inventario de tierras alejadas de las ciudades y carentes de condiciones para una vivienda digna, todo

esto apoyado en base a deuda.

Este modelo se vino agotando desde los últimos años, pero fue hasta este año que los mercados descubrieron la gravedad del asunto.

A finales del mes de julio del presente año, se suspendió la cotización de las acciones de Geo y Urbi.

Esto se basa en la caída que tuvieron estas dos grandes empresas en tan solo un día: Geo cayó alrededor de 40 por ciento, mientras que Urbi perdió cerca del 7 por ciento del valor de sus acciones.

weblinks:



### La casa pierde

Las principales viviennderas del país atraviesan una aguda crisis a causa de sus estrategias. Video

<http://indiga.cc/Vivien369>



### Difícil situación

Estudio realizado por BBVA Research sobre la situación vivienndera en México

<http://goo.gl/HQVFgU>

### Así está el mercado

Comunicado de HR Ratings con datos relevantes sobre este mercado

<http://goo.gl/goljza>



89.6

Por ciento  
es la pérdida que  
han registrado las  
viviendas dentro  
del Índice Habita

30

Por ciento  
de la industria  
viviendera está  
representada por  
Geo, Urbi y Homex,  
que se encuentran  
en problemas  
económicos

La situación se mantendrá hasta que estas empresas brinden una explicación al mercado bursátil.

Desde marzo, Homex ha mantenido una tendencia a la baja en el valor de sus acciones, y es que de marzo hasta la fecha ha pasado de 28.89 a 4.41 pesos por acción.

Representando estas tres compañías el 30 por ciento de todo el sector, no sorprende ver los resultados que ha arrojado últimamente el Índice Habita, que muestra el comportamiento de las emisoras vivienderas, las cuales han visto una pérdida del 89.6 por ciento en los últimos tres años.

Si los empresarios del sector ya tenían demasiado en mente, ahora agréguenle la reforma fiscal que busca ponerle el IVA a la compra-venta de casas.

## Apoyadas en base a deuda, estas empresas le apostaron a un extenso inventario de tierras alejadas de las ciudades y carentes de condiciones para una vivienda digna

52

Por ciento  
de la construcción  
en el país  
es manejada por  
Geo, Urbi y Homex

El presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) de Puebla, Raúl Pérez Méndez, repudió dicho gravamen.

Pérez Méndez asegura que de aprobarse el IVA en las casas, se perderían 60 mil empleos en el sector, la quiebra de algunas empresas y se daría una reducción de las casas económicas de 48 a 45 metros cuadrados, esto para mantenerse dentro del presupuesto de este sector de la población.

Por su parte, el secretario de Hacienda, Luis Videgaray Caso, manifestó que "No podemos usar recursos públicos para rescatar empresas y accionistas del sector privado que han tomado riesgo y que tienen que asumir la responsabilidad por sus decisiones".

También planteó una política de vivienda en donde toda casa que sea apoyada financieramente por el gobierno deberá contar con los servicios mínimos de una vivienda digna y que se encuentre cerca de centros urbanos.

Pese a dicha situación en el sector, siendo otro grande del mercado, el Consorcio ARA ha logrado salir inmune a las caídas en la BMV.

Mientras sus tres más grandes competidores crecían de forma más agresiva, mediante deuda, ARA siguió un modelo más conservador que le permitió evitar los problemas financieros antes descritos.

De hecho, ha logrado aumentar el precio de su acción de julio a la fecha, cuando las otras empresas veían dividirse el precio de sus acciones o incluso ser corridos de la bolsa.

### Si crecen vivienderas pequeñas y medianas

Debido a los problemas financieros en que se encuentran las líderes del sector para producir, las pequeñas vivienderas han aumentado su producción, teniendo así una oportunidad para ganar mayor porción del mercado.

Del periodo enero-julio de 2012 al mismo periodo del 2013, se dio un aumento de 31 a 37 por ciento de la participación de mercado de las 2 mil 720 pequeñas empresas (nivel de producción menor de 158 unidades al año).

En parte, esto se debe a la diferencia del nivel de deuda que existe entre estas empresas. Mientras las líderes se endeudaban a lo grande, las pequeñas y medianas empresas financiaban su crecimiento con sus propios ingresos.

Un ejemplo de este modelo es el que realiza Grupo Vinte. Dado a la credibilidad que se ha ganado como viviendera, con una calificación de AA- según Moody's, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) decidió invertir 106.5 millones de pesos para comprar el 5 por ciento de las acciones de dicha compañía.

A pesar de la situación del sector, tienen buenas expectativas del mercado de estos inmuebles, al punto de crecer un 15 por ciento hasta el 2015, esto según Sergio Leal, director general de Vinte.

### Recuento de daños Hasta el momento

Según el estudio "Situación inmobiliaria" de BBVA Research, la crisis de las tres empresas más grandes del sector podría significar un costo del 0.4 por ciento del PIB para el primer semestre del año.

Y es que cerca del 52 por ciento de la construcción total del país es producida por las vivienderas. Sin embargo,

No podemos usar recursos públicos para rescatar empresas y accionistas del sector privado que han tomado riesgo y que tienen que asumir la responsabilidad por sus decisiones"

Luis Videgaray Caso  
Secretario de Hacienda



el estudio señala que no necesariamente se pierda para final del año, ya que las demás compañías podrían producir lo que han dejado de hacer las más grandes.

Especialistas del sector consideran que a partir de esta situación todo el sector cambiará a esquemas más flexibles en donde tengan menor inventario de tierras, y a su vez diversificando su oferta de productos.

Estiman que con la reforma financiera, manteniendo todo constante, se podría dar una baja en los créditos hipotecarios, lo que podría significar hasta una demanda de 14 millones de demandantes de estos créditos.

El costo financiero de este problema, entre las tres más grandes, fue de más de 15 millones de pesos.

Geo y Urbi tuvieron que reestructurar su deuda con sus principales acreedores, los cuales son los cinco bancos más grandes del país, para que finalmente puedan seguir consiguiendo crédito para poder pagar a los demás acreedores. ☹

0.4

Por ciento  
del Producto Interno  
Bruto del país puede  
ser el costo de la  
crisis ocasionada  
por las grandes  
vivienderas



@g\_quadri

Ingrid y Manuel sellan el destino de las vivienderas en colapso...

@PedroFerriz

Incumplimientos de vivienderas mexicanas como GEO, Urbi y Homex, de los más notorios en América Latina <http://bit.ly/1BOMRHY>