MEDIO: PORTAL FORBES MÉXICO
FECHA: 29/ABRIL/2014

Comunicación Financiera

Forbes MÉXICO

Germán Ahumada: el viviendero que sigue en pie

Escrito por Zacarías Ramírez Tamayo en abril 29, 2014

Tras largos meses de espera, Germán Ahumada Russek y su equipo, se encontraban el último viernes de septiembre de 2013 con los abogados de BBVA Bancomer, el banco que lideraba la renegociación de Ara con sus acreedores.
Varios ojos estaban puestos en esa negociación, incluidos, desde luego, los de las calificadoras de deuda. Habían tomado nota de que la disposición de efectivo de Ara había bajado debido al dinero tomado de la caja por la administración para pagar vencimientos y que, pese a eso, la deuda estaba levemente arriba de los límites a los que la compañía se comprometió con los acreedores y que la rentabilidad también estaba a la baja.

“Si durante la segunda mitad del año la empresa no concluye exitosamente su proceso de refinanciamiento, o si muestra un deterioro mayor al anticipado, tanto en generación de flujo como en su rentabilidad, podríamos tomar una acción de calificación negativa”, dijeron analistas de Standard & Poor’s en un reporte del 9 de septiembre.

Finalmente la reunión valió la pena, pues German Ahumada salió de ahí con un acuerdo que equivalía patear el bote de la deuda hacia delante sin perder ni un sólo fragmento de la propiedad de la compañía (algo que las constructoras de vivienda más grandes están aún lejos de poder hacer).

En los meses previos al acuerdo, Ara había pagado vencimientos por más de 1,000 millones de pesos (mdp) con recursos propios, lo que había menguado sus operaciones y obligado a recortar gastos, acepta Ahumada. En total, la compañía adeudaba 3,000 mdp y los vencimientos de corto plazo representaban 76% de ese monto, lo que quería decir que debía pagarlos entre 2013 y 2014; de ahí su urgencia por reestructurar y evitar un mayor deterioro de sus balances.

Estaba claro que se trataba de uno de los años más complicados para este ingeniero civil que en 1977 fundó Ara al lado de su hermano Luis Felipe, actual director de la división de Construcción y Desarrollo, y a la que llevó a bolsa 19 años después.

Ahumada había supuesto que la renegociación ocurriría en los primeros tres meses de 2013, pero los bancos cancelaron los créditos que solían dar a las vivienderas para construir sus desarrollos. “Hasta septiembre no habíamos recibido ningún centavo de los bancos y, en cambio, sí habíamos desembolsado más de 1,000 mdp en amortizaciones, intereses e impuestos”, recuerda Ahumada.

Ara cedió en algunas cosas ante los bancos. Aceptó dar 40% de sus 40 millones de metros cuadrados de reservas de terreno en garantía, pero logró lo esencial: obtener un nuevo crédito sindicado, ahora por 3,430 mdp, que le permitió alargar el plazo de los pagos y reducir la porción de deuda de corto plazo a menos de 16%. También tiene impedido dar dividendos a los accionistas hasta en tanto no haya reducido su endeudamiento.