

Urgen a las vivienderas a definir su situación financiera

Destaca estrecha relación entre la salud de la economía y la situación del sector de la vivienda
Jueves 16 de enero de 2014

Aunque “no existe una crisis generalizada” en el sector de la vivienda, el titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), Jorge Carlos Ramírez Marín, urgió a Urbi, Geo y Homex a definir una solución, que puede ser el concurso mercantil.

“Espero que ocurra ya el concurso mercantil, que se defina su situación. No sé si el concurso mercantil será la decisión que tomen las tres o que tomen los acreedores, pero necesitan tener una definición que los ubique en cuanto a tamaño, dimensiones, administraciones, son muy importantes para el sector”.

Ramírez Marín aseguró que las negociaciones con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) incluyen el concurso mercantil preacordado, que les permitiría a las empresas seguir operando.

Urbi, Geo y Homex representan 18% de las viviendas que se construyen en el país y aunque hay otras empresas que están empezando a tomar ese espacio, contar con dichas compañías significaría por lo menos unas 30 mil viviendas construidas en el país, según Sedatu.

La relevancia de la decisión que tomen las compañías de vivienda radica en que hay una relación estrecha entre la salud de la economía y la situación del sector de la vivienda, por lo que una recuperación en esta industria impulsará al crecimiento del país, señaló el funcionario.

Ramírez Marín calificó a 2013 como “un año muy difícil, un año en el que se construyeron menos viviendas en el país, pero un año en el que muchas empresas ganaron, en el que muchas empresas apostaron a seguir construyendo”.

De acuerdo con la Sedatu, algunas empresas de vivienda crecieron más 10% durante el año pasado, y en general, la industria exceptuando las tres compañías emproblemadas, produjo 6% más unidades que en 2012.

Después de las dificultades que enfrentó la industria durante el año, arranca 2014 con perspectivas positivas. El titular de la Sedatu afirmó que entre el 15 de noviembre y el 31 de diciembre se dispersaron más de mil 500 millones de pesos en la industria de la vivienda, en subsidios, un monto récord para el sector.

Además, en diciembre pasado se tuvo el mejor mes en colocación de créditos hipotecarios de los últimos 24, con lo que sumaron tres meses consecutivos de crecimiento.

Durante 2013 el Gobierno otorgó recursos para el subsidio a la vivienda, que llegaron a casi ocho mil millones de pesos.

FICHA

Las condiciones actuales

Homex tiene un valor de capitalización de 785 millones de pesos, cuando al cierre de 2012 era ocho mil 974 millones de pesos. La deuda de Homex asciende a 32 mil 307 millones de pesos.

Al cierre de marzo de 2013, URBI costaba tres mil 105 millones de pesos. Al cierre del primer trimestre de 2012, su nivel de endeudamiento llegaba a 20 mil 111 millones de pesos.

En el primer trimestre de 2013, la empresa GEO reportó un valor de cuatro mil 124 millones de pesos. Los débitos de GEO, en ese mismo periodo, eran de 29 mil 479 millones de pesos.

Piso caliente

El tema se viene arrastrando desde, por lo menos, el año pasado: las empresas Urbi, Geo y Homex están en problemas financieros.

En conjunto, estas dificultades han causado a la banca, hasta mediados de 2013, poco más de 15 mil 620 millones de pesos entre reservas y capital.

De acuerdo con Standard and Poor's, entre los factores claves que las llevaron a incumplir con sus obligaciones financieras fueron su débil liquidez, sus políticas financieras agresivas, la acumulación de inventarios y la incapacidad para refinanciar su deuda.

Los especialistas agregan que la crisis que arrasó con estas desarrolladoras de vivienda se suscitó por el modelo de construcción que durante años operaron, por el cambio en las construcciones a vivienda vertical y por la nueva política nacional de vivienda, que busca orden y desarrollo urbano.

A su vez, también se le atribuyen responsabilidades al retraso en el pago de los subsidios de Gobierno federal y a las nuevas reglas de operación de estos.

Para la calificadora crediticia Moody's, la estrategia de crecimiento agresivo enfocada a la edificación de casas en zonas alejadas de la ciudad, donde la tierra es barata pero retirada de los centros de trabajados, tuvo resultados negativos.

La suma de factores ha provocado que el valor de estas "grandes vivieras", empresas que durante años dominaron el sector de la vivienda, registre caídas de más de 90 por ciento.

Tanto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) han subrayado que el problema financiero por el que atraviesan tres de las compañías más grandes del país no representa un riesgo sistémico para los bancos.

Bajo esta premisa, tanto el Infonavit como la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) se han mantenido en su postura: no rescatarán a esas compañías.