



{ IQ FINANCIERO }

Javer va por 23,000 viviendas



- FIRMA REDUCIRÍA DEPENDENCIA DEL INFONAVIT
- LA CRISIS QUE NO LE PEGÓ A LA CONSTRUCTORA
- LIDERAZGO EN DIVERSAS REGIONES DEL PAÍS

CLAUDIA VILLEGAS

La desarrolladora de vivienda **Javer** inició operaciones en Monterrey en 1973. Durante muchas décadas se mantuvo como un jugador privado en la industria de la edificación de casas-habitación y no sucumbió a la tentación de acumular reservas territoriales y sustentar su desarrollo en un apalancamiento excesivo. Es entre 2008 y 2009 cuando su operación comienza a recibir financiamiento vía emisiones de bonos y créditos sindicados, pero siempre cuidando el equilibrio de su balance.

• Por eso, cuando la **Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)** se enfrentó a la debacle de desarrolladoras públicas como **Geo** —que preside **Luis Orvañanos**—, la presencia de **Javer** en mercados clave como Monterrey, Guadalajara y Estado de México se convirtió en una verdadera ruta de emergencia para seguir financiando la vivienda.

• Las cifras así lo demuestran. En el segmento de créditos a través del **Infonavit** **Javer** se ubica ahora como la desarrolladora y la intermediaria más importante, con una participación de 5.1% a nivel nacional en la cartera del instituto tripartita que encabeza **Alejandro Murat Hinojosa**. Ara tiene el 2% de los créditos del **Infonavit**. Así de importante ha sido el crecimiento de **Javer** a nivel nacional.

• Sin embargo, ahora **Javer** también tomará distancia de su posición dominante en el mercado de los créditos del **Infonavit**. Hace unos días, nuestra compañera **Lourdes González** publicó que, de acuerdo con la agencia calificadora de riesgos **Standard & Poor's (S&P)**, **Javer** disminuirá la dependencia del **Infonavit** y diversificará la mezcla de ventas hacia el segmento de ingresos medios en 2015.

• Ahora, según esta información publicada por **El Horizonte**, **Javer** cuenta con elementos para respaldar su crecimiento en los próximos años: el modelo de negocio, posición de liderazgo en la industria de vivienda, reconocida marca, efectiva estrategia de mercadeo, y selectiva adquisición de terrenos. Sin embargo, el efecto adverso del riesgo del mercado cambiario debido a la significativa exposición cambiaría que podría debilitar sus indicadores crediticios si el peso mexicano sigue depreciándose.

DEUDA MANEJABLE, POR AHORA

• Los pasivos totales de **Javer** ascendían, hasta el tercer trimestre del año pasado, a \$324.3 millones de dólares. Sus pasivos tienen un vencimiento promedio de 6.9 años y durante

los próximos dos años su principal objetivo será mejorar su estructura de capital para incrementar los beneficios de sus accionistas. Su meta en construcción de viviendas es de 23,000, ante la nueva demanda de casas-habitación que se espera para los próximos años.

Para lograr el círculo virtuoso que se propone durante los próximos años, **Javer** busca incrementar su generación de flujo de efectivo y participar en el segmento medio y residencial a nivel nacional. En otras palabras y, en efectivo, reducir la dependencia de las viviendas para los segmentos de menor poder adquisitivo, que necesitan de los subsidios y de sus crecientes vaivenes. Ese fue el espejismo que venció a las desarrolladoras de vivienda que cotizaban en el mercado de valores: centrar sus esfuerzos en los mercados con subsidios y endeudarse: una burbuja especulativa.

• Por ello, cuando cambió la política de desarrollo para la vivienda de interés social sobrevino la debacle de constructoras altamente endeudadas, con altos niveles de reservas territoriales que ya no encajaban en los formatos. **Javer** y la dupla conformada por su director, **Eugenio Garza Garza** —que llegó de **Goldman Sachs**—, y el responsable de la Dirección de Finanzas, **Felipe Loera**, saben que deben aprender de la experiencia de las viviendas que confiaron su crecimiento a la entrega segura de los subsidios.

• En Nuevo León, **Javer** defenderá su liderazgo, con poco más del 19.6% del mercado; en Jalisco, con el 14%; en Querétaro, con el 15.2%; en el Estado de México, con 4.5%, y en Aguascalientes, con 3.2 por ciento. No es gratuito que **Geo** tenga especial interés en reactivar sus desarrollos en Monterrey. La competencia está aquí.

• Entre los desarrollos más importantes de **Javer** se encuentran el de Valle de la Silla, en Nuevo León; Villas de Loreto, en el Estado de México; Cumbres Allegro, Santa Elena y Los Molinos, en Jalisco. En 2011 **Javer** vendió 16,339 viviendas; en 2012, el número ascendió a 17,533 casas y en 2013, a más de 17,388. Hasta el cuarto trimestre el número de unidades vendidas era de 19,044.

• Y sí, como lo establece **S&P**, en los últimos meses el problema ha sido el tipo de cambio, porque gran parte de su deuda está documentada en dólares. Por ello, su salida al mercado de capitales le permitiría cerrar ese círculo virtuoso que promete a sus inversionistas.

En el segmento de créditos a través del **Infonavit**, **Javer** se ubica como la desarrolladora más importante, con una participación de 5.1% a nivel nacional en la cartera del instituto, pero ahora también tomará distancia de su posición dominante en ese rubro

Javer busca elevar su generación de flujo de efectivo y participar en el segmento medio y residencial a nivel nacional. En otras palabras, reducir la dependencia de las viviendas para los segmentos de menor poder adquisitivo, que necesitan de los subsidios

Javer busca elevar su generación de flujo de efectivo y participar en el segmento medio y residencial a nivel nacional. En otras palabras, reducir la dependencia de las viviendas para los segmentos de menor poder adquisitivo, que necesitan de los subsidios

CLAUDIA VILLEGAS: Es editora de publicaciones especializadas en finanzas, economía y negocios. Columnista desde hace 15 años, egresada de la carrera de periodismo y consultora en vinculación social y comunicación institucional.
Contacto: IQfinanciero.villegas@gmail.com Twitter: [LaVillegas1](https://twitter.com/LaVillegas1)