

LAS VIVIENDERAS

# EL RETORNO DE UNA PRESENCIA ANUNCIADA



FOTO: ARCHIVO

EN EL 2016,  
EL SECTOR SERÁ  
COMPETITIVO SI SE  
VERIFICAN ESTADOS  
FINANCIEROS Y LA  
REESTRUCTURACIÓN  
DE SUS PASIVOS

**POR: JACQUELINE JIMÉNEZ**  
jacqueline.jimenez@eleconomista.mx

Han vuelto casi todas y esta vez la pregunta es si lograrán hacerlo para quedarse.

Son la vivienderas, que desde octubre y diciembre del 2015, con el respectivo regreso de Homex y GEO al mercado bursátil, han reiniciado el camino que debieron abandonar, a causa de las penalizaciones que la CNBV les impuso, como consecuencia de la información financiera no reportada en su totalidad.

Varias cuestiones salen al paso ante este regreso, y no pocas tienen que ver con algunas de las razones que originaron su ausencia. ¿Qué significa este retorno para el mercado inmobiliario del país?, ¿se justifica dicho regreso y por qué?, ¿es sana su reaparición?, ¿volverán a confiar los inversionistas en estas entidades?

Abraham Vergara Contreras, académico del Departamento de Estudios Empresariales de la UIA, refiere que uno de los factores esenciales es favorecer la competencia en el sector, y que para alcanzar este propósito, dicha participación tiene que vincularse necesariamente con el plan de desarrollo federal y de los estados, es decir, atender el crecimiento de las manchas urbanas, a fin de evitar que dichas empresas vuelvan a tener inventarios sin venta, e impedir la existencia de ciudades fantasma.

**Con un déficit de 7 millones de viviendas y un estimado de casi 5 millones de casas en situación de abandono, ¿se justifica dicho regreso?**

El catedrático comenta que uno de los aspectos que originaron la condición anterior es que hubo un exceso de creación de casas de

interés social. “Las empresas que estuvieron en concurso mercantil se enfocaron principalmente en el interés social, sin considerar la demanda que había de las personas de clase media o clase residencial. El Infonavit tiene conocimiento de estudios relacionados con hacia dónde crecen las manchas urbanas, y como herramienta puede ser de mucha utilidad para la efectiva reincorporación de las vivienderas”.

## SALUD FINANCIERA

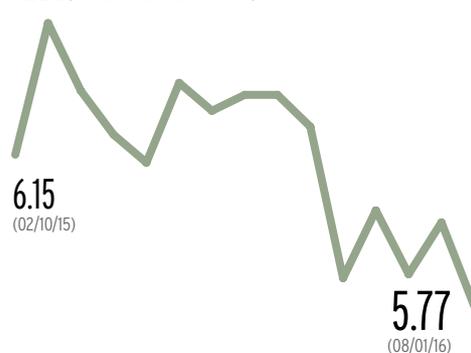
Una de las principales cuestiones a observar en el regreso de Homex y GEO, y próximamente URBI y Vinte, entre otras, es constatar su situación financiera. Abraham Vergara indica que las condiciones esenciales a vigilar por parte de la CNBV, la BMV, y los inversionistas, deberán ser sus estados financieros y la reestructuración de sus pasivos, así como

## VOLATILIDAD EN EL SECTOR

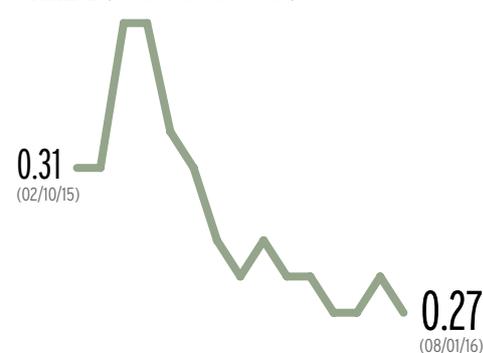
Las vivienderas han comenzado a pagar el precio de su ausencia, la inestabilidad en la cotización de sus acciones hace prever que la confianza de los inversionistas deberá esperar por más tiempo.

FUENTE: EL ECONOMISTA CON DATOS DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA.

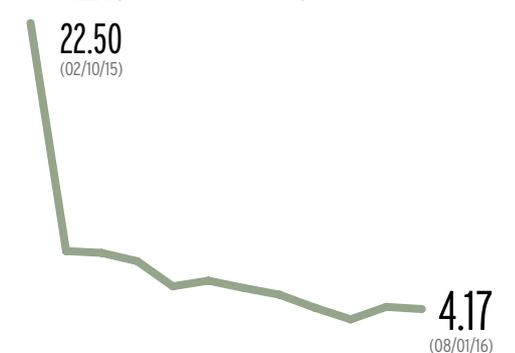
**ARA** (NÚMERO DE OPERACIONES)



**SARE B** (NÚMERO DE OPERACIONES)



**HOMEX** (NÚMERO DE OPERACIONES)



el seguimiento al endeudamiento que necesariamente contratarán, situación que ya comienza a observarse.

Al respecto, el entrevistado destaca la importancia de que en esta tarea, la SHCP se convierta en un brazo de apoyo total de la BMV y de la CNBV.

El analista sostiene que la CNBV, sobre todo su área bursátil, tiene que estar al pendiente de la situación contable y financiera de estas empresas a través de sus auditores externos, y que estos y las calificadoras de valores digan lo que realmente sucede con la empresa para evitar un conflicto de intereses. “Por ejemplo, recientemente a ARA, S&P le subió la calificación a “Estable”, entonces eso se tiene que ver reflejado en los estados financieros, y la CNBV y la BMV, que son los intermediarios, tienen que observar una correspondencia entre esa mejora de calificación y el comportamiento de la acción.

Otro caso es el de Vinte, a la que Moody’s mejoró recientemente la perspectiva de “Estable” a “Oositiva”, lo que fortalece la percepción de sus indicadores crediticios, previo a su inminente ingreso a la Bolsa.

Vigilar estas situaciones permitirá prever un rescate viviendero —dice el académico. “En todo caso, es mejor tener a las dos o tres viviendas más fuertes, que son las que prevalecieron en el mercado, y cumplieron con los usuarios y con su parte financiera y contable”.

#### ¿Cuál será el apetito de los inversionistas por las acciones de las viviendas?

“Considero que se va a tardar, por ejemplo, Homex y GEO han presentado volatilidades. Esto significa que el inversionista en general no está viendo con buenos ojos el regreso formal de estas empresas a la Bolsa, porque tienen dudas de que alcancen su nivel de ventas. Esto también va de la mano con el crecimiento del país. No hay que perder de vista que los subsidios para el próximo año del Infonavit disminuyeron en el presupuesto, y eso puede complicar un poco el regreso de estas viviendas”.

A decir de Vergara Contreras, una de las estrategias que entidades como Homex han comenzado a utilizar para ganar terreno en la cotización es el empleo del *retrosplit* o la fusión accionaria hasta de 10:1; sin embargo, afirma que sólo si empiezan a presentar en tiempo y forma sus estados financieros, a alcanzar la venta de determinada cantidad de viviendas, y a reportar utilidades reales, el precio de la acción comenzará a incrementarse y, en consecuencia, el mercado volteará a verlas nuevamente con confianza y las va a empezar a querer y a buscar.

## “VOLVER A GENERAR UN CLIMA DE MAYOR CONFIANZA EN EL MERCADO LLEVARÁ TIEMPO”

**ABRAHAM VERGARA,**  
ACADÉMICO DEL  
DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS  
EMPRESARIALES DE LA UIA.

# 454,000

MILLONES DE PESOS SERÁ LA INVERSIÓN EN EL 2016 PARA EL SECTOR DE VIVIENDA.

# 10,600

MILLONES DE PESOS SE DESTINARÁN AL ESQUEMA DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA EN EL 2016.

# 350,000

CRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PROYECTA OTORGAR EL INFONAVIT EN EL 2016.

#### GEO B (NÚMERO DE OPERACIONES)



#### Índice HABITA (NÚMERO DE OPERACIONES)

