

## Las Afores, los otros 'damnificados' de las vivienderas (El Financiero 02/12/13)

Las Afores, los otros 'damnificados' de las vivienderas (El Financiero 02/12/13) Claudia Alcántara Lunes, 2 de diciembre de 2013

• Los fondos para el retiro invirtieron 3 por ciento de sus recursos en bonos del sector que hoy está en problemas.

Alcanza a las Afores la crisis de las vivienderas La crisis financiera que atraviesan las desarrolladoras de vivienda Geo, Homex y Urbi alcanzó a las Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores), las cuales tienen invertido, en promedio 3 por ciento de sus recursos en bonos emitidos por empresas del sector. Carlos Noriega, titular de la Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro (Amafore), detalló que los recursos invertidos en el sector vivienda ascienden a 25 mil millones de pesos y provienen de bonos (Certificados Bursátiles) emitidos por las empresas en crisis, algunos de los cuales han dejado de pagar intereses. "Algunos de los bonos en poder de las Afores han detenido el pago y aún las que no han detenido el pago, el valor de ese papel se ha caído", señaló Noriega en entrevista.

Según datos de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (Consar), a octubre del 2013, la Siefore Básica 1 es la que tiene mayor exposición, al haber invertido en el sector de la construcción de vivienda el 4.8 por ciento del total de su portafolio. La Siefore Básica 1 es donde los trabajadores mayores de 60 años tienen sus ahorros para el retiro. Dentro de ésta, las Afores con el porcentaje más alto de inversiones en el sector vivienda son Sura y PensiónISSSTE, con 6.8 y 6.6 por ciento, respectivamente. En la Siefore 4, integrada por trabajadores de 27 a 36 años de edad, Afirme ha destinado hasta el 9.2 por ciento de sus recursos a papeles de empresas del sector vivienda. Además del impacto en el ámbito macroeconómico, las repercusiones de la situación de las constructoras de vivienda recaen sobre sectores y actividades específicas, como el financiero, el resto de la industria de construcción y el mercado hipotecario, indica BBVA Bancomer en su estudio Situación Inmobiliaria de México Agosto 2013. En el sector financiero, expone, los distintos acreedores de las constructoras de vivienda han pagado un costo elevado. Al cierre del primer trimestre del 2013 la deuda de compañías como Urbi, Geo y Homex con la banca, ascendieron a cerca de 37 mil millones de pesos. La otra parte del papel hipotecario que mantienen las Afores está denominada en Cedevis del Infonavit, TFovis de Fovissste y Borhis de Sofoles, los cuales no tienen problema. Riesgo moderado, dicen

Fernando Balbuena, economista senior de BBVA Bancomer, consideró que esto no representa un problema estructural, ya que la inversión de las Siefores en el sector vivienda se ha mantenido en alrededor del 3 por ciento y no ha habido una dependencia elevada creciente. "De 2008 a 2013 la inversión de las Afores en vivienda se ha mantenido, pues mientras que en 2008 era de 3.1 por ciento, actualmente es de 2.8 por ciento. No vemos una dependencia importante", afirmó Balbuena. Sin embargo, reconoció que las minusvalías registradas durante los meses de mayo, junio y agosto de 2013 pudieran estar relacionadas con el mal desempeño de las desarrolladoras de vivienda y el alto nivel de incumplimiento en el pago de intereses de bonos. El 26 de abril, Geo anunció incumplimiento de pago de intereses sobre bonos y el 1 de mayo Urbi reportó su primer incumplimiento en Certificados Bursátiles. Carlos Ramírez, titular de la Consar, descartó que las minusvalías de meses anteriores hayan sido una consecuencia directa del comportamiento negativo de sector vivienda y las tres constructoras emproblemas, sino que casi la totalidad de la minusvalía de estos tres meses fueron por los precios de los bonos gubernamentales de largo plazo. "Por un tema asociado al desempeño del sector vivienda en el país, que no ha sido del todo favorable, las Afores tienen colocado inversiones en instrumentos que son muy seguros, que no se han visto negativamente afectados, o si acaso marginalmente por la situación del mercado de la vivienda en su conjunto", afirmó Ramírez. La participación que hubieran tenido las Afores en las emisiones de bonos de las empresas afectadas ha ido disminuyendo. Noriega resaltó que cuando las vivienderas anuncian un impago de bonos, el valor del papel baja y esto se refleja diariamente en el precio de la acción de las Siefores, lo cual se integra a la rentabilidad de cada Afore.