

Reforma fiscal, otro obstáculo para Homex, Urbi y Geo (El Financiero 25/09/13)

Reforma fiscal, otro obstáculo para Homex, Urbi y Geo (El Financiero 25/09/13) Claudia Alcántara Miércoles, 25 de septiembre de 2013 • La demanda de vivienda caería 30%, lo que afectaría sus ingresos. La caída en la demanda de vivienda nueva de entre 28 y 30 por ciento, que podría provocar la aplicación del IVA a la compra de casas y departamentos y a los intereses de créditos hipotecarios, dificultaría aún más el escenario de recuperación de Urbi, Geo y Homex. De acuerdo con analistas, estas empresas se encuentran al borde del concurso mercantil y aún cuando logran una reestructura y esquivaran la quiebra, una menor generación de ingresos y flujos, por una caída en la demanda, haría más difícil su resurgimiento. José Antonio Maya, analista de CI Banco Casa de Bolsa, indicó que la reforma hacendaria podría tener un efecto negativo en la recuperación de las tres grandes viveras emproblemas, porque el IVA desincentivaría la compra de propiedades. "Se ha mencionado cómo recaudar por un lado, pero también apoyar con otros programas anunciados por Hacienda, pero son dirigidas a las pequeñas empresas. Queda más claro que no rescatarán a las grandes y esto (la reforma) podría tener un efecto negativo en su recuperación", aseveró Maya. Según el análisis Reforma Fiscal: Una Política de Destrucción de Valor, elaborado por Credit Suisse, la aprobación de esta regulación sería un catalizador negativo para el sector en su conjunto, por lo que calificó al nuevo tratamiento fiscal como una lección de cómo desincentivar un sector. La correduría estima que de ser aprobada la reforma fiscal, se deterioraría gravemente el poder adquisitivo de los compradores de estos bienes inmuebles, en al menos 28 por ciento. "Creemos que tendrá una aguda oposición en el Congreso, debido a la contracción sin precedentes en los compradores de viviendas y constructores", apunta la intermediaria bursátil. El IVA aplicado a las ventas de viviendas, hipotecas y rentas perjudicará a la población de menos ingresos, altamente sensibles a los precios y muy dependiente de los programas de subsidio. Aunque destaca que los compradores de vivienda residencial tendrán la carga tributaria más pesada, debido a que además del IVA a la vivienda, enfrentarían el pago del ISR (a partir de viviendas de 1.2 millones de pesos) al momento de vender sus propiedades. Esteban Polidura, director de análisis de Renta Variable de Deutsche Bank México, consideró que Geo, Urbi y Homex, ya con un deterioro alto de sus finanzas, serían más impactadas, pues además de su alto nivel de deuda, tendrían menos flujos para soportar su operación. "Lo que es claro desde hace varios trimestres es el problema de quemar efectivo o de no recolectar efectivo a tiempo, ha hecho que la deuda suba y que hayamos llegado a la situación actual, donde simplemente es complicado seguir con la operación", dijo Polidura. El analista consideró que Geo, Urbi y Homex pueden tener un destino similar al de Sare, que se ha achicado, año con año reestructura su deuda, y para pagarla, tiene que vender terrenos. Polidura señaló que existen altas posibilidades de que estas tres empresas lleguen al concurso mercantil.