



Empresa

POR ALBERTO BARRANCO

albertobach@yahoo.com.mx barrancoalberto@prodigy.net.mx

Sofoles, en la lona

La caída en mora de dos de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, conocidas como sofoles, afloró un grave problema con posibilidades de efecto dominó: la indigestión de este tipo de instrumentos a la vera del auge inmobiliario

No es exagerado aventurar que podríamos estar a la vista de la punta del iceberg de un fenómeno similar, bajo otro contexto, al de la llamada crisis *subprime* de Estados Unidos.

Convertidas en las grandes financiadoras de los desarrollos inmobiliarios ante la pasividad de los bancos, las intermediarias pudieron estirar la liga al máximo y más ante una regulación laxa, difusa y aun contradictoria.

Las sofoles financian su oferta de créditos con emisiones de papeles de deuda, en una cadena cuyos eslabones están sujetos al cumplimiento estricto de las partes.

Los focos rojos los encendió el incumplimiento en el pago de intereses y capital de emisiones de deuda de Metrofinanciera e Hipotecaria Crédito y Casa. El monto en mora fue de 2 mil millones de pesos.

Y aunque el gobierno lanzó al bote-pronto un salvavidas, vía un esquema de garantías de la Sociedad Hipotecaria Federal que cubren hasta 65% de colocaciones de deuda realizadas por 10 mil millones de pesos, el monto pareciera raquítico frente a la magnitud del problema.

Solamente una de las 27 sofoles existentes, Hipotecaria Su Casita, mantiene en el mercado papeles bajo el rubro de certificados bursátiles por 19 mil millones de pesos.

Más aún, 10 de las principales intermediarias, justas las que se especializaron en el financiamiento del auge inmobiliario, tienen a su vez una cartera de casi 70 mil millones de pesos, que representan 62% de la colocación total de préstamos.

Se diría, pues, que el gobierno intentó extirpar un tumor frente a un cáncer generalizado.

Digamos que la recesión económica del país, en

cuya secuela se cayó la demanda de vivienda, alcanzó a las sofoles en el peor de los escenarios: endeudadas y con problemas graves de cartera.

Desbocada la oferta del crédito al calor del crecimiento espectacular de la construcción de casas-habitación, no se calculó el punto prudencial para evitar que el incumplimiento en el pago de los préstamos a las promotoras de vivienda se llevara de corbata a las emisiones de deuda.

Las sofoles hipotecarias empezaron a despuntar a la sombra de la política implantada en el sexenio pasado para impulsar la construcción de vivienda, en un escenario en que las cifras jugaban un papel estelar. Los créditos, pues, se lanzaban como confeti para presumir de escenarios sin precedente.

Bajo esa vía, parecía suicida impedir el sobreendeudamiento de las intermediarias por la colocación compulsiva de papeles de deuda.

Total, el banquete estaba a la vista.

La maquinaria, empero, empezó a rechinar en octubre del año pasado ante la devaluación del peso, los vaivenes de la Bolsa Mexicana de Valores y el consiguiente encarecimiento del crédito.

El problema, de ahí la teoría del efecto-dominó que señaláramos al principio, es que los papeles fueron adquiridos por algunas sociedades de inversión y algunos bancos que hoy enfrentan el fantasma de las minusvalías.

Estamos hablando de una caída en el precio de adquisición, ante la disminución de sus réditos reales, es decir, confrontados con la inflación, que en algunos casos se vuelven negativos.

Hasta hoy el contagio alcanza a media docena de bancos, cuyos balances, a querer o no, empezarán a deteriorarse.

Se indigestó, pues, el exceso.

Lo que ayer era el paraíso: miles de préstamos para vivienda del Infonavit, Fovissste y demás anexas, cientos de conjuntos habitacionales de todos colores y sabores, doble casa para la clase media, ganancias sin precedente para las desarrolladoras, empleo ple-



Fecha 20.05.2009	Sección Finanzas	Página 6
----------------------------	----------------------------	--------------------

no en la construcción... hoy se vuelve pesadilla.
La moraleja sale sobrando.

BALANCE GENERAL

Minimizada por el director general de Petróleos Mexicanos, Jesús Reyes Heróles, la capacidad de las empresas nacionales para participar en la construcción de la nueva refinería, la paraestatal pasó del dicho al hecho al imponer condiciones insuperables para el grueso de las firmas.

De acuerdo a las reglas fijadas por el llamado Sistema Institucional de Desarrollo de Proyectos, aunque no se señalen nombres, la posibilidad se restringiría a sólo dos empresas: ICA Fluor, la filial para plantas llave en mano de la compañía que encabeza Bernardo Quintana Isaac, y Swcomex.

El balde de agua helada llegó justo cuando el grupo Gutsa, de Juan Diego Gutiérrez Cortina, estaba integrando un consorcio en el que participarían Proyectos y Desarrollo de Infraestructura y el Grupo R., de Ramiro Garza Cantú.

BALDE HELADO

Colocada en perspectiva de revisión la calidad crediticia del país por las principales calificadoras de deuda del planeta, surge un nuevo jaque, al ubicarnos la Compañía de Seguros para el Comercio Exterior al país en "vigilancia negativa", lo que implica la posibilidad de retirar préstamos y garantías.

La exposición de motivos habla de que 40% de las empresas que tiene como clientela ha caído en retraso o en suspensión de pagos, a pretexto de la epidemia de influenza.

El amago podría provocar una cascada de deterioro en la confianza del país.

BOMBA DE TIEMPO

La versión de que Petróleos Mexicanos está realizando una auditoría sobre la vigencia de sus ductos de transporte de energéticos que van de Nuevo Teapa a Venta de Carpio y de Tuxpan a Poza Rica, Salamanca y Nueva Teapa, está reviviendo un viejo clamor para cerrar el gasoducto que corre a lo largo

de 40 kilómetros de Guadalajara.

De acuerdo con un estudio realizado por el Batelle Memorial Institute, éste se prolonga a lo largo de una superficie cuya densidad de población alcanza 10 mil personas por kilómetro cuadrado.

Más aún, el que se ubique en un centro urbano vuelve prácticamente imposible su mantenimiento.

De hecho, la recomendación de la instancia académica hablaba de su cierre inmediato por contar con más de 20 años de servicio.

ADELGAZAN A COFEMER

La posibilidad de reducir al mínimo la estructura burocrática de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria unificado a los organismos empresariales que reclamaban justo lo contrario, es decir, reforzar al organismo para desahogar las tareas pendientes.

Más aún, se planteaba dotarlo de facultades adicionales para alcanzar en su acción a las entidades federativas y los municipios.

De acuerdo a la ley, el propósito de la Cofemer es "garantizar la transparencia y la elaboración y aplicación de las regulaciones, y que éstas generen beneficios mayores a sus costos para la sociedad".

