

Gobiernos custodian ganancias de las preventas de Evergrande

Impago. Dos ciudades chinas tomaron el control previendo un desvío de fondos; retraso de obras nubló las esperanzas de reestructurar la que se perfila como la deuda corporativa más grande en la historia del país

SUN YU
PEKÍN Y SEÚL

Al menos dos gobiernos locales en China tomaron el control de los ingresos de las ventas de propiedades de Evergrande, incluso cuando Pekín mantuvo el silencio respecto a la crisis de liquidez que se está desencadenando en el desarrollador más endeudado del mundo y los inversionistas se preparan para más incumplimientos de pagos de bonos.

En una circular que se emitió el miércoles y que pudo ver *Financial Times*, la oficina de vivienda y construcción urbano y rural del distrito de Nansha en la ciudad sureña de Guangzhou le solicitó a una filial de Evergrande que coloque los ingresos de la venta de Sunshine Peninsula, un desarrollo residencial estancado, en una cuenta de custodia controlada por el Estado "para que se pueda proteger el interés de los compradores de casas y continúe el proyecto de construcción".

Otra oficina de vivienda de distrito en Zhuhai, una ciudad sureña vecina de Macao, le pidió este mes al proyecto residencial de Evergrande que transfiera los ingresos de las ventas a una cuenta del gobierno, de acuerdo con personas con conocimiento del asunto.

Las medidas marcaron un esfuerzo cada vez mayor para frenar el impacto de la crisis de la deuda de Evergrande, que sacudió los mercados financieros mundiales la semana pasada y provocó protestas de los proveedores y de los inversionistas, que temen que no se les pagará en caso de que caiga en incumplimiento de pagos. El desarrollador ha tenido dificultades para acceder al crédito a raíz de la ofensiva de Pekín contra el apalancamiento cada vez mayor del sector inmo-

biliario en medio de la burbuja de vivienda posterior a la pandemia.

Los temores de un contagio más extendido se intensificó después de que los inversionistas en los bonos en el extranjero de Evergrande no recibieron el pago de intereses antes de un plazo final muy observado la semana pasada.

Evergrande, que no ha emitido un comunicado sobre el cupón de 83.5 millones de dólares, tiene un periodo de gracia de 30 días antes de activar un impago.

Hasta ocho provincias más hicieron solicitudes desde agosto para que Evergrande coloque los ingresos de las preventas en cuentas de custodia mientras el desarrollador con problemas de liquidez puso en pausa proyectos sin terminar, de acuerdo con Cai-xing, la revista financiera china.

"Es común que los desarrolladores chinos asignen para otros usos, desde pago de deudas hasta la compra de tierras, los ingresos de ventas etiquetados para proyectos particulares", dijo Bo

Zhuang, un economista que tiene su base en Singapur, de Loomis Sayles, el gestor de activos. "Esta ya no es una opción", agregó.

Los retrasos de proyectos y las suspensiones de construcciones nublaron las expectativas de lo que puede convertirse en la reestructuración de deuda corporativa

más grande de la historia de China. Evergrande enfrenta un total de 1.97 billones de yuanes (305 mil millones de dólares) de pasivos, incluidos 20 mil millones de dólares de deuda pendiente en los mercados en el extranjero.

A principios de este mes, se estancó el avance en cientos de pro-

yectos en curso de Evergrande en China, de los cuales la mayoría está vendido por completo, de acuerdo con personas cercanas a la compañía. Los desarrollos que se suspendieron provocaron una avalancha de quejas en línea, así como protestas públicas por parte de compradores de viviendas e inversionistas minoristas preocupados.

"Gasté los ahorros de toda mi vida en el departamento", dijo un residente de Guangzhou que compró un inmueble de dos habitaciones en Sunshine Peninsula por 2.2 millones de yuanes (325 mil dólares). "Mi vida se arruinará si no se puede terminar el proyecto".

Pekín convirtió en máxima prioridad que se concluya el proyecto para abordar la debacle de Evergrande; esto llevó a las autoridades locales a poner bajo su supervisión los ingresos de las preventas del desarrollador para que el financiamiento del proyecto no se vaya a otra parte.

"No hay forma de que nuestra sede pueda transferir el dinero ahora que está en una cuenta del gobierno", dijo un funcionario de Sunshine Peninsula, que se espera reanudar la construcción tras suspenderse por cinco meses.

Pero aún es una interrogante en qué medida las intervenciones del gobierno impulsarán proyectos estancados donde los ingresos por ventas ya se habían reasignado.

Los problemas financieros se extendieron en todo el grupo: en una presentación regulatoria el viernes, Evergrande New Energy, su unidad de vehículos eléctricos, advirtió que enfrenta una "grave escasez de fondos" y que suspenderá las operaciones y posiblemente los salarios de los empleados sin "más aportaciones de capital".



Fecha 27.09.2021	Sección Negocios	Página 24-25
----------------------------	----------------------------	------------------------

Un ejecutivo de Evergrande señaló que los gobiernos locales también están proporcionando incentivos de políticas, como dar luz verde a la venta de propiedades en proyectos que no cumplían con los requisitos de zonificación, para ayudar a mejorar el

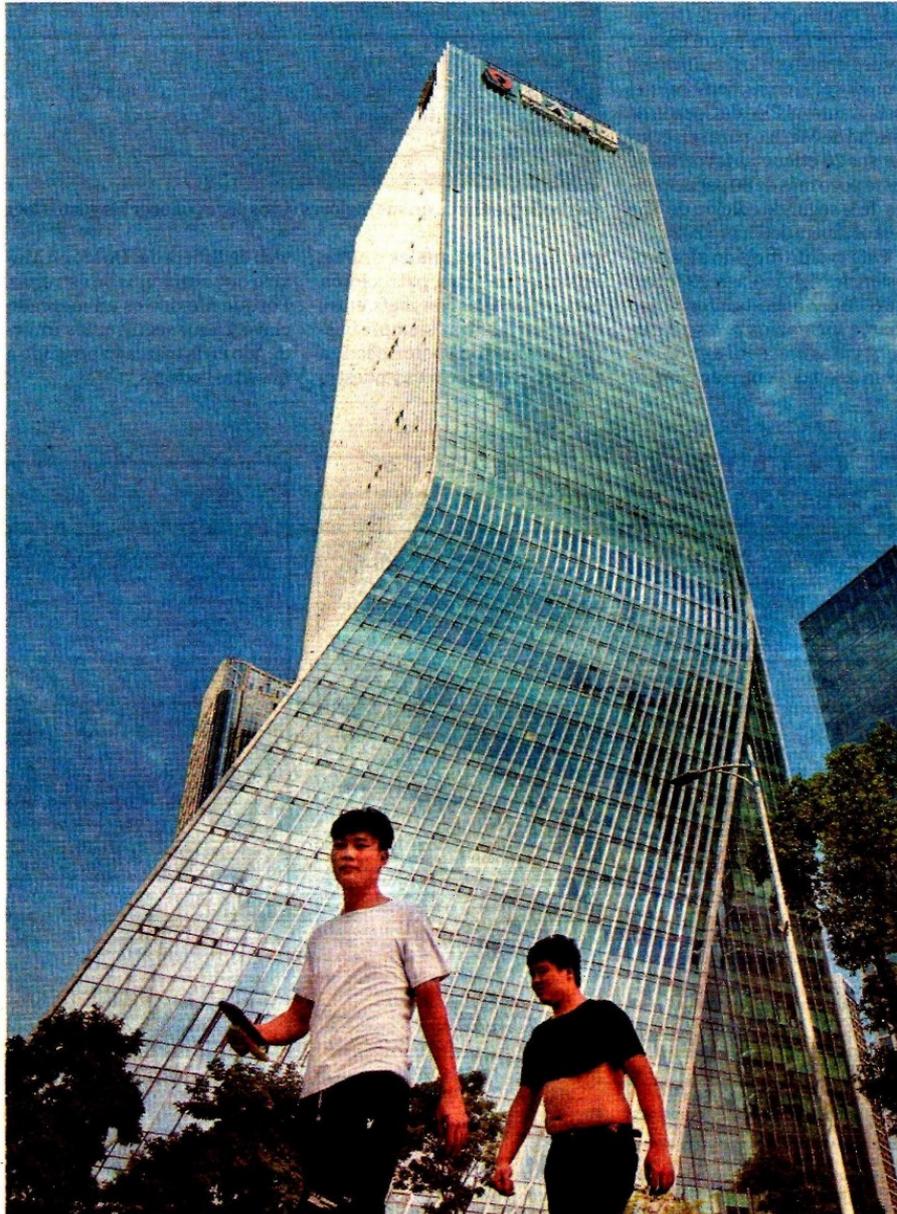
flujo de efectivo de Evergrande.

El desarrollador enfrenta más fechas límite, incluido un pago de 45 millones de dólares que tiene que realizar el miércoles de un bono que vence en 2024, pero las medidas no ayudarán a cubrir la diferencia de financiamiento

que se necesita para completar los proyectos, agregó el ejecutivo.

“No tenemos suficientes recursos para completar todos los proyectos a tiempo. Necesitamos más ayuda externa”.

Con información de: Edward White



La firma tiene un periodo de gracia de 30 días antes de activar un impago. ALYSONG/REUTERS