

**VERSIÓN ESTENOGRÁFICA DE LA ENTREVISTA CONCEDIDA A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN POR EL DIRECTOR GENERAL DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, LIC. JESÚS ALBERTO CANO VÉLEZ, TRAS SU PARTICIPACIÓN EN LOS FOROS TEMÁTICOS NACIONALES "LA GESTIÓN DE SUELO" EN EL HOTEL SHERATON DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

**21 DE OCTUBRE DE 2013.**

PREGUNTA.- *(INAUDIBLE)*...

RESPUESTA.- Bueno. Mira, hemos estado en conversaciones con ellos. Más que los Organismos Estatales de Vivienda, no me queda claro que deba ser un Organismo Estatal de Vivienda un intermediario financiero; pienso que, en todo caso, debería tener una figura jurídica como un fondo o un fideicomiso que tenga un capital semilla y que pueda ser sujeto a bajar recursos pues de la Banca de Desarrollo en general, como los Fondos de Fomento, pues ya hay experiencias exitosas en varios Estados del país.

Un Organismo Estatal de Vivienda, no tiene la figura jurídica para hacerlo, es un órgano de un Gobierno del Estado, es un órgano cuando mucho descentralizado de la administración pública estatal, entonces, desde el punto de vista de Sociedad Hipotecaria Federal no vemos, bueno, yo no veo cómo podamos buscar un mecanismo de esa naturaleza en la forma en como lo han planteado.

Estamos buscando alternativas que pudieran ser sujetos de crédito, pero a través de un instrumento financiero que tengan ya desarrollados en sus Estados, como hay algunas, insisto, algunas experiencias exitosas de algunos Estados de la República.

PREGUNTA.- ¿Siendo garantía ustedes y esto o ya con ellos no?

RESPUESTA.- No. Le voy a dar un ejemplo. Cuando fui Tesorero General y Secretario de Finanzas de Gobierno del Estado de Sonora tuvimos instrumentos para ese tipo de cosas; teníamos dos fideicomisos y uno era para apoyar a sectores productivos perfectamente bien determinados con capital semilla, que eran instrumentos con capacidad crediticia e independientemente para que el Estado tuviera que darles el aval en un momento determinado, ellos ya tenían un capital. Hay algunos Estados que tienen estos instrumentos y que pueden ser exitosos y un Organismo Estatal de Vivienda no tiene ni la figura jurídica, ni creo que sea conveniente.

PREGUNTA.- Oiga señor, con el tema del suelo. ¿Qué tal preocupa a Sociedad Hipotecaria Federal, sobre todo para los proyectos habitacionales que se tienen en este país?

RESPUESTA.- ¿En qué sentido?

PREGUNTA.- Sí, vamos, de lo que se habla precisamente en este foro...

RESPUESTA.- El suelo, como decía hace un momento, es la primera inversión que hace una persona, una familia o una empresa, pero es una inversión porque el desarrollo de una vivienda no se hace con crédito, o sea, los empresarios tienen que comprar la tierra con capital propio o con reinversión de utilidades y a partir de ahí debe generarse el financiamiento, porque a final de cuentas la garantía de la tierra es lo que existe arriba, en su caso el desarrollo urbano, los lotes, la infraestructura y todo lo que genera la garantía, no puede ser de otra manera.

PREGUNTA.- Escuchábamos al Subsecretario Alejandro Nieto e incluso al mismo Secretario decir que ya no se iba a permitir e incluso se iba a penalizar, desde el punto de vista jurídico, a quienes otorgaran permisos en zonas donde no había las condiciones para poder ser habitadas

RESPUESTA.- Sin duda. Fíjate, en el caso de nosotros, de Sociedad Hipotecaria Federal, a la hora que valuamos en el Comité de Crédito un proyecto determinado, lo primero que revisamos es -ahora con las nuevas reglas- que estén los polígonos y, segundo, que esté en zonas de no riesgo, que no esté en zonas inundables, que no esté en áreas de riego, en taludes y cosas por el estilo; entonces, lo estamos observando muy claramente y nosotros estamos respetando las nuevas disposiciones del Gobierno Federal en este caso en particular, de la SEDATU.

PREGUNTA.- ¿Los desarrolladores deberán entender que hay parteaguas?

RESPUESTA.- Yo creo que ya lo entendieron y yo creo que las han visto con muy buenos ojos porque, al final de cuentas, vuelvo a insistir en lo que venía diciendo ahorita, lo que había que hacer era poner orden bajo una nueva política nacional de vivienda claramente definida.

PREGUNTA.- Y, por ejemplo, el mercado de suelo social, vaya, para vivienda social o económica, ¿tendría que estar a cargo del gobierno?

RESPUESTA.- Yo digo que sí. En mi opinión personal. En mi opinión personal yo digo que debería existir un instrumento que deba contener los propios Estados y Municipios, a final de cuentas el desarrollo urbano es facultad de los Estados y Municipios y, adicionalmente, tienen los instrumentos, digamos, de los permisos, los incentivos hacia dónde crecer las ciudades, y por lo tanto puedes establecer mecanismos de incentivo.

El desalentar ciertas imposiciones a través del predial para que el predial sea progresivo en la medida que tengas lotes vacíos, por ejemplo para provocar que en el corto o mediano plazo los tenedores de esas reservas territoriales, que a veces estrangulan a las ciudades, están en manos privadas y de pocos, pocos dueños; bueno, pues para eso el Estado tiene los instrumentos, el Gobierno del Estado y el Gobierno Municipal tienen los instrumentos para incentivar que se desarrollen.

PREGUNTA.- En este caso, ustedes planean participar...

RESPUESTA.- No todo lo puede hacer el Gobierno Federal, por eso tenemos tres órdenes de Gobierno. Hay que alinear los incentivos entre los tres órdenes de Gobierno, pero, en mi opinión particular, nosotros, el Gobierno Federal y la Secretaría, particularmente a través del Secretario, se están creando los incentivos, pero, definitivamente, los Gobiernos Estatales y Municipales deben asumir responsabilidades, sobre todo con lo que ha sucedido en los últimos meses, o semanas de las situaciones provocadas por los desastres naturales.

Esto es un asunto local, muy local, sin duda. Ahora, los Organismo Estatales de Vivienda tenemos que tener mucho cuidado para financiar proyectos donde no exista riesgo.

PREGUNTA.- ¿Con lupa, obviamente?

RESPUESTA.- Pues con lupa microscópica, diría yo.

PREGUNTA.- Don Alberto, ¿ustedes están planeando participar en la creación de un banco de tierra o financiar algo al respecto?

RESPUESTA.- Yo no estoy tan seguro. Vuelvo a insistir para eso se deben tener los instrumentos... Otra vez, los Estados y Municipios. Hay voces que sí dicen que sí, insisto, es mi opinión personal y no estaría tan seguro de crear ese tipo de instrumentos y con los instrumentos las reglas de desarrollo urbano, planes parciales que tienen los Municipios, de incentivos, a través de los instrumentos como el predial y los permisos y todo ese tipo de cosas, son más que suficientes nada más hay que hacerlos, hay que aplicarlos y el problema de nuestro país es que no se han aplicado bien, creo yo.

---000---

Sitio de internet: [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx)

Twitter: @SHFoficial

Youtube: SHFvideos

Facebook: Sociedad Hipotecaria Federal

Para fotografías visita nuestra galería: <http://www.flickr.com/photos/sociedadhipotecariafederal>