



Fovissste; Una Historia Compartida

[Hanae Pacheco](#)

El Aniversario 45 del Fovissste es ocasión perfecta para celebrar lo que esta Institución ha representado para millones de mexicanos.

Hoy, al participar en la presentación de un libro que cuenta esta apasionante historia, lo hago como parte de un gremio que ha hecho su vida en torno al sector vivienda y que, en consecuencia, ha estado irremediabilmente ligado a la historia del Fondo.

Todo empezó el 10 de noviembre de 1972, con la modificación de la fracción XI del Apartado B del Artículo 123 Constitucional, que marca la creación del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), con el objetivo de “constituir depósitos a favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos crédito barato, suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas, higiénicas o bien para construir las, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

En 1993 y coincidiendo con la entrada en vigor del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) se brinda a los derechohabientes del Fondo la libertad de elección para adquirir una vivienda nueva o usada aun cuando no formara parte del conjunto habitacional edificado por el gobierno.

Esto contribuyó en un beneficio directo al derechohabiente, ya que pudo elegir entre múltiples oferentes la vivienda que más le acomodara en función de ubicación, calidad, precio, servicios y equipamiento, lo que originó precios más accesibles.

Hablar de una historia de 45 años implica la necesidad de marcar etapas:

Así, en el periodo 1973-1985, el Fondo desarrollo programas de financiamiento para construcción de conjuntos habitacionales, que al terminarse permitieron la entrega de las viviendas a los trabajadores mediante la individualización de créditos.

Entre 1986 y 1988, y a pesar de la crisis financiera, se dieron los primeros esquemas de cofinanciamiento y coinversión, en los cuales participaban la banca comercial, los trabajadores al servicio del Estado y sus organizaciones. Se mantuvo el financiamiento a los constructores de vivienda cuyo esfuerzo fue definitivo para seguir avanzando.

1986 fue un año fundamental para esta historia, porque fue entonces cuando el Fondo empieza a manejar sus propios recursos.

En el periodo 1989-1992, el Fovissste expandió sus líneas de crédito y plazos de amortización a 30 años. Se vislumbraba el nuevo reto de pasar de una entidad estrictamente constructora a una financiera.

Entre 1993 y 1995 se crearon las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) para fortalecer el financiamiento inmobiliario, especialmente el de la vivienda. Se permitió la transferencia de la Propiedad Agraria, el 19 de abril de 1994 DOF Reglas de Otorgamiento de crédito, cae el financiamiento Bancario.

Y fue entre los años 1996 y 2012 que llega la consolidación plena de la transición del organismo en una entidad financiera gracias a importantes reformas legislativas. El Fondo se modernizó tecnológicamente y se implementó el proceso aleatorio de asignación de créditos, además inicia el crédito a jubilados, el avance en su proceso de saneamiento financiero y el 26 de junio del 2007 se coloca la primera bursatilización calificación AAA, lo cual le da un impulso adicional a la colocación de créditos del Instituto.

Para dar mejor contexto vale la pena señalar que la población urbana creció de 42% en 1950 a 73% en el 2000.

Actualmente el Fovissste forma parte integral de la Política Nacional de Vivienda, trabajando de manera coordinada con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). Enclavado dentro de los 4 ejes de la Política de Vivienda del presidente Enrique Peña Nieto:

Coordinación Institucional

Transitar a Desarrollo Urbano Sustentable

Reducir de manera responsable el rezago de vivienda.

Procurar vivienda digna a los mexicanos.

En el 2016 se autorizó el otorgamiento de un segundo crédito a los derechohabientes Fondo y adicionalmente se abrió el esquema de puntuación para hacer más ágil y equitativo el otorgamiento de crédito.

Otros avances son el programa de solución total para reestructurar los financiamientos afectados por la crisis de 1994, entrega de escrituras derivadas de periodos anteriores y equidad de género. Acorde con la política nacional de vivienda, presentada por el presidente Peña Nieto, la importancia de la ubicación de la misma y la existencia de al menos dos recámaras, son características del Fondo actual.

El Fovissste evolucionó de ser un organismo monoproducto a ser un organismo financiero multiproducto (créditos tradicionales, con subsidio, conyugales, Aliados, Respaldados, Respaldados M, etcétera).

Además la tecnología puesta a servicio de los derechohabientes permite que la inscripción a los procesos sea más ágil y automática.

El organismo se ha consolidado como un importante instrumento de política pública.

Este 15 de agosto, el Fovissste colocó 6,845 millones de pesos en certificados bursátiles. Y cabe decir que esos certificados registraron sobredemanda de 21,600 millones de pesos, es decir, 4.3 veces mayor al monto objetivo de 5,000 millones de pesos y 3.09 veces mayor que el monto máximo de 7,000 millones de pesos, con los que se confirma la confianza de los inversionistas en la Institución.

Los certificados bursátiles del Fondo tienen las máximas calificaciones crediticias AAA (Mex) por parte de Fitch y HR AAA (E) de HR Ratings. Y Standard and Poor's señaló que el Fondo se consolida como uno de los principales originadores de crédito de vivienda en México.

Esta historia no termina, estoy seguro de que habrá otro libro donde con letras grandes se seguirán publicando los logros del Fovissste en beneficio de sus derechohabientes

Enrique Vainer Girs, director general de Grupo Sadasi.

Palabras pronunciadas durante la presentación del libro Fovissste; Una Historia Compartida 1917-2017, publicado como parte de la conmemoración por el 45 Aniversario del Fovissste