

finales del 2003, la SHF participó en la bursatilización de 1,979 créditos, equivalentes a 170 millones de UDIs, mediante la venta de garantía por incumplimiento a cada crédito individual. Para el año 2004, la SHF seguirá apoyando la bursatilización de hipotecas donde se espera un incremento sustancial en el monto bursatilizado.

MEJORA DEL MARCO INSTITUCIONAL Y DE NEGOCIOS

Con el objetivo de mejorar el marco institucional bajo el cual opera la industria de la construcción y de su financiamiento, la SHF junto con otras instancias tanto gubernamentales como privadas implementaron cambios sustanciales. A continuación se mencionan los más importantes.

Deducibilidad de Intereses Reales

A partir del ejercicio fiscal 2003 las personas físicas que hayan contratado un crédito hipotecario para casa habitación podrán deducir el 100% del componente real de los intereses del crédito. Para tener derecho a este beneficio, el saldo insoluto del crédito al 31 de diciembre del año anterior al que se deduzcan los intereses reales, no deberá ser mayor al equivalente a 1.5 millones de UDIs. Con este cambio fiscal se reduce el costo real del financiamiento hipotecario y se incentiva la demanda de productos crediticios.

Reglamento de Avalúos

La SHF fortaleció sus vínculos con la banca comercial a través del trabajo en conjunto con el Comité de Avalúos de la Asociación de Bancos de México para emitir las reglas de carácter general relativas a la autorización de valuadores de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Fuente Integral Estadística Hipotecaria (FIEH)

En el 2003 la SHF inició la implementación de una base de datos con información confiable para el control, identificación, descripción y monitoreo de todos los créditos que requieran algún nivel de cobertura de riesgo crediticio o que sean bursatilizados. A finales del 2003 comenzó a operar la FIEH para los créditos en pesos y se espera que para mediados del 2004 se incorpore la mayor parte de la cartera de la SHF.

Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia del Crédito Garantizado

En 2003 inició la aplicación de esta ley que tiene como propósito hacer más competitivo el mercado hipotecario. En primer lugar, se estableció la obligación por parte de los intermediarios financieros para que en una forma clara cualquier persona que contrate un crédito hipotecario conozca con precisión las condiciones, los términos y los costos anuales totales (CAT) del crédito. En segundo lugar, se estableció el mecanismo de subrogación que otorga al acreditado la libertad de cambiarse de institución financiera generando así un ambiente de competencia tanto en tasas como en calidad de servicio. En esa