

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**

**CONDICIONES DEL MERCADO DE CRÉDITOS GARANTIZADOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia del Crédito Garantizado se da a conocer lo siguiente:

*Información de las condiciones del mercado de créditos garantizados con garantía hipotecaria correspondientes al mes de agosto del año 2007 para créditos operados y ofertas vinculantes.*

**Presentación.**

Con el propósito de dar cabal cumplimiento a la normatividad señalada, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. recibió de los intermediarios financieros no bancarios denominados Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) e instituciones de banca múltiple, la información relacionada con las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria que les permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban.

La información se desglosa según el tipo de moneda, plazo, tasa de interés aplicable y el valor de la vivienda, como sigue:

**I. Créditos en Unidades de Inversión (UDIS).**

Son financiamientos ofrecidos principalmente por las SOFOLES con recursos fondeados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., referenciados en UDIS y destinados para adquisición de vivienda nueva o usada, con tasa de interés fija. En algunos casos a pesar de estar denominado en UDIS, el pago mensual cambia conforme el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

**II. Créditos en pesos.**

Son financiamientos ofrecidos por las instituciones de banca múltiple y Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) con sus propios recursos, o financiados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), principalmente para adquisición de vivienda nueva o usada, con tasas de interés fija.

En esta ocasión se presenta la información más representativa de la oferta que los intermediarios tienen, según lo recibido por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

**Atentamente,  
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**

**LIC. MARÍA PALOMA SILVA DE ANZORENA**  
Directora General Adjunta de Desarrollo del Mercado de  
Vivienda y Planeación Estratégica

**México, D.F., a 23 de octubre de 2007**

## Agosto

Créditos operados en Udis para vivienda económica a tasa fija para un período de 25 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$300,000 y crédito de \$270,000.

|   |                                    | Patrimonio | Hipotecaria Comercial América | Hipotecaria Vértice | Crédito Inmobiliario | Hipotecaria Crédito y Casa | Hipotecaria Casa Mexicana | Finpatría | Corporación Hipotecaria |
|---|------------------------------------|------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|-----------|-------------------------|
| Pago mensual inicial                        |                                    | \$2,498    | \$2,457                       | \$2,520             | \$2,550              | \$2,632                    | \$2,680                   | \$2,830   | \$3,107                 |
| Enganche                                    |                                    | \$30,000   | \$30,000                      | \$30,000            | \$30,000             | \$30,000                   | \$30,000                  | \$30,000  | \$30,000                |
| Crédito                                     |                                    | \$270,000  | \$270,000                     | \$270,000           | \$270,000            | \$270,000                  | \$270,000                 | \$270,000 | \$270,000               |
| Erogación Inicial                           | % Apertura como valor del crédito  | 0.21%      | 2.79%                         | 2.50%               | 2.85%                | 3.01%                      | 2.64%                     | 2.45%     | 2.34%                   |
|   | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.28%      | 0.10%                         | 0.70%               | 0.33%                | 0.29%                      | 0.00%                     | 0.19%     | 0.46%                   |
|   | Estudio Socioeconómico             | \$977.79   | \$959.99                      | \$1,637.51          | \$800.86             | \$986.38                   | \$849.09                  | \$0.00    | \$0.00                  |
| Factor de pago al millar operado            |                                    | \$9.25     | \$9.10                        | \$9.33              | \$9.44               | \$9.75                     | \$9.93                    | \$10.48   | \$11.51                 |
| Factor de pago al millar vinculante         |                                    | \$11.97    | \$11.16                       | \$10.12             | \$9.60               | \$8.69                     | \$10.28                   | -         | -                       |
| % máximo del ingreso que representa el pago |                                    | 25%        | 25%                           | 25%                 | 25%                  | 25%                        | 25%                       | 25%       | 25%                     |
| Aforo Máximo                                |                                    | 90%        | 90%                           | 90%                 | 90%                  | 90%                        | 90%                       | 90%       | 90%                     |
| Costo Anual Total (CAT) Operado             |                                    | 10.88%     | 11.05%                        | 11.35%              | 11.66%               | 12.13%                     | 12.22%                    | 13.02%    | 14.60%                  |

Créditos operados en Udis con COFINANCIAMIENTO para vivienda económica a tasa fija para un período de 25 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$300,000 y crédito de \$270,000. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

|   |                                    | Hipotecaria Comercial América | Patrimonio | Crédito Inmobiliario | Hipotecaria Crédito y Casa | Hipotecaria Casa Mexicana |
|---|------------------------------------|-------------------------------|------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|
| Pago mensual inicial                        |                                    | \$2,474                       | \$2,627    | \$2,597              | \$2,636                    | \$2,798                   |
| Enganche                                    |                                    | \$30,000                      | \$30,000   | \$30,000             | \$30,000                   | \$30,000                  |
| Crédito                                     |                                    | \$270,000                     | \$270,000  | \$270,000            | \$270,000                  | \$270,000                 |
| Erogación Inicial                           | % Apertura como valor del crédito  | 5.00%                         | 0.35%      | 2.71%                | 2.75%                      | 2.49%                     |
|   | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.00%                         | 0.45%      | 0.41%                | 0.39%                      | 0.00%                     |
|   | Estudio Socioeconómico             | \$960                         | \$978      | \$800                | \$987                      | \$848                     |
| Factor de pago al millar operado            |                                    | \$9.16                        | \$9.73     | \$9.62               | \$9.76                     | \$10.36                   |
| Factor de pago al millar vinculante         |                                    | \$11.16                       | \$11.97    | \$9.60               | \$8.69                     | \$10.28                   |
| % máximo del ingreso que representa el pago |                                    | 25%                           | 25%        | 25%                  | 25%                        | 25%                       |
| Aforo Máximo                                |                                    | 90%                           | 90%        | 90%                  | 90%                        | 90%                       |
| Costo Anual Total (CAT) Operado             |                                    | 11.30%                        | 11.69%     | 11.84%               | 12.03%                     | 12.90%                    |

Créditos operados en Udis con APOYO INFONAVIT para vivienda económica a tasa fija para un período de 25 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$300,000 y crédito de \$270,000.

|   |                                    | Hipotecaria Comercial América | Hipotecaria Casa Mexicana | Patrimonio | Hipotecaria Crédito y Casa |
|---|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------|
| Pago mensual inicial                        |                                    | \$2,440                       | \$2,552                   | \$2,655    | \$2,570                    |
| Enganche                                    |                                    | \$30,000                      | \$30,000                  | \$30,000   | \$30,000                   |
| Crédito                                     |                                    | \$270,000                     | \$270,000                 | \$270,000  | \$270,000                  |
| Erogación Inicial                           | % Apertura como valor del crédito  | 1.65%                         | 2.54%                     | 0.11%      | 2.13%                      |
|   | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.14%                         | 0.00%                     | 0.29%      | 0.27%                      |
|   | Estudio Socioeconómico             | \$960                         | \$850                     | \$991      | \$987                      |
| Factor de pago al millar operado            |                                    | \$9.04                        | \$9.45                    | \$9.83     | \$9.52                     |
| Factor de pago al millar vinculante         |                                    | \$11.16                       | \$10.28                   | \$11.97    | \$8.69                     |
| % máximo del ingreso que representa el pago |                                    | 25%                           | 25%                       | 25%        | 25%                        |
| Aforo Máximo                                |                                    | 90%                           | 90%                       | 90%        | 90%                        |
| Costo Anual Total (CAT) Operado             |                                    | 11.08%                        | 11.79%                    | 11.81%     | 11.92%                     |

Créditos vinculantes en pesos para vivienda media a tasa fija con un plazo de 15 años (con valor de \$1,000,000 pesos).

|   |                                    | Santander 4/ | Metrofinanciera | Hipotecaria Nacional | Bancomer 4/ | Hipotecaria Crédito y Casa | Banco Mercantil del Norte | Crédito Inmobiliario | HSBC 5/   | Banca Afirme 4/ | Banco Nacional de México 2/ | Hipotecaria Comercial América |
|---|------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Pago Mensual Inicial                    |                                    | \$9,949      | \$10,764        | \$10,486             | \$11,357    | \$11,374                   | \$10,793                  | \$11,637             | \$11,680  | \$10,448        | \$12,389                    | \$11,831                      |
| Enganche                                |                                    | \$150,000    | \$100,000       | \$100,000            | \$100,000   | \$100,000                  | \$100,000                 | \$100,000            | \$100,000 | \$200,000       | \$50,000                    | \$100,000                     |
| Crédito                                 |                                    | \$850,000    | \$900,000       | \$900,000            | \$900,000   | \$900,000                  | \$850,000                 | \$900,000            | \$900,000 | \$800,000       | \$950,000                   | \$900,000                     |
| Erogación Inicial                       | % Apertura como valor del crédito  | 2.70%        | 3.00%           | 2.70%                | 2.42%       | 3.00%                      | 3.00%                     | 3.00%                | 3.00%     | 2.50%           | 3.00%                       | 2.50%                         |
|   | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.34%        | 0.28%           | 0.35%                | 0.45%       | 0.32%                      | 0.41%                     | 0.32%                | 0.35%     | 0.43%           | 0.16%                       | 0.28%                         |
|   | Estudio Socioeconómico             | \$0          | \$850           | \$460                | \$518       | \$988                      | \$575                     | \$800                | \$900     | \$0             | \$500                       | \$1,000                       |
| Factor de pago al millar vinculante     |                                    | \$11.71      | \$11.96         | \$11.65              | \$12.62     | \$12.64                    | \$12.70                   | \$12.93              | \$12.98   | \$13.06         | \$13.04                     | \$13.15                       |
| % del ingreso que representa el pago 1/ |                                    | 38%          | 30%             | 28%                  | 33%         | 30%                        | 40%                       | 33%                  | 35%       | 40%             | 35%                         | 33%                           |
| Aforo Máximo                            |                                    | 85%          | 90%             | 90%                  | 90%         | 90%                        | 85%                       | 90%                  | 90%       | 80%             | 95%                         | 90%                           |
| Costo Anual Total (CAT)                 |                                    | 12.62%       | 13.15%          | 13.58%               | 14.23%      | 14.35%                     | 14.45%                    | 14.85%               | 14.98%    | 14.98%          | 14.99%                      | 15.14%                        |

Créditos vinculantes en pesos para vivienda media a tasa fija con un plazo de 15 años (con valor de \$1,000,000 pesos). Continúa.

|   |                                    | Hipotecaria Vértice 4/ | Hipotecaria México | Hipotecaria Su Casita | Operaciones Hipotecarias de México | Inbursa   | Hipotecaria Vanguardia | Hipotecaria Casa Mexicana | Hipotecaria Independiente | Scotiabank Inverlat 3/ | Patrimonio | Fincasa Hipotecaria 4/ |
|---|------------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------|------------------------|
| Pago Mensual Inicial                    |                                    | \$11,844               | \$11,946           | \$12,048              | \$11,563                           | \$11,037  | \$11,646               | \$11,740                  | \$12,793                  | \$12,121               | \$12,137   | \$13,040               |
| Enganche                                |                                    | \$100,000              | \$100,000          | \$100,000             | \$150,000                          | \$200,000 | \$150,000              | \$150,000                 | \$150,000                 | \$200,000              | \$200,000  | \$150,000              |
| Crédito                                 |                                    | \$900,000              | \$900,000          | \$900,000             | \$850,000                          | \$800,000 | \$850,000              | \$850,000                 | \$850,000                 | \$800,000              | \$800,000  | \$850,000              |
| Erogación Inicial                       | % Apertura como valor del crédito  | 2.50%                  | 3.00%              | 1.50%                 | 3.50%                              | 2.00%     | 3.00%                  | 2.50%                     | 1.38%                     | 2.13%                  | 3.00%      | 3.00%                  |
|   | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.34%                  | 0.24%              | 0.33%                 | 0.35%                              | 0.36%     | 0.30%                  | 0.35%                     | 0.34%                     | 0.31%                  | 0.36%      | 0.35%                  |
|   | Estudio Socioeconómico             | \$1,604                | \$850              | \$850                 | \$840                              | \$0       | \$800                  | \$850                     | \$800                     | \$0                    | \$978      | \$1,455                |
| Factor de pago al millar vinculante     |                                    | \$13.16                | \$13.27            | \$13.39               | \$13.60                            | \$13.80   | \$13.70                | \$13.81                   | \$15.05                   | \$15.15                | \$15.17    | \$15.34                |
| % del ingreso que representa el pago 1/ |                                    | 25%                    | 33%                | 30%                   | 33%                                | 30%       | 30%                    | 33%                       | 33%                       | 30%                    | 30%        | 25%                    |
| Aforo Máximo                            |                                    | 90%                    | 90%                | 90%                   | 85%                                | 80%       | 85%                    | 85%                       | 85%                       | 80%                    | 80%        | 85%                    |
| Costo Anual Total (CAT)                 |                                    | 15.19%                 | 15.45%             | 15.51%                | 16.10%                             | 16.15%    | 16.24%                 | 16.28%                    | 18.17%                    | 18.45%                 | 18.69%     | 18.99%                 |

1/ Se tomó en cuenta el ingreso mínimo necesario.

2/ Tasa fija con reducción de 0.50% durante los primeros cinco años del crédito, 0.75% para el año seis y fija en lo que resta.

3/ Mensualidad decreciente por disminución en las comisiones y/o seguros; 4/ mensualidad creciente en toda la vida del crédito, conforme con factores predeterminados.

4/ Mensualidad decreciente por disminuciones en las comisiones y/o seguros, mismas que están asociadas al saldo.

5/ Incorpora créditos con mensualidad ajustable durante la vida del crédito, por bonificación en la tasa de interés.