



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

## 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 enero del año 2007 para créditos operados y ofertas vinculantes.*

#### Presentación.

Con el propósito de dar cabal cumplimiento a la normatividad señalada y de proporcionar información que les permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban en términos de la citada Ley, 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 características de los créditos con garantía hipotecaria que ofrecen al mercado.

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 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**.

#### II. Créditos en UDIS

Son financiamientos ofrecidos principalmente por las SOFOL con recursos fondeados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. y están referenciados en Unidades de Inversión (UDIS). En algunos casos a pesar de estar denominado en UDIS, el pago mensual cambia conforme el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

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.

---

ACT. ALAN ELIZONDO FLORES  
Director de General Adjunto de Riesgos y Planeación  
México, D.F. de 2007

## Enero

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

	Crédito Inmobiliario	Patrimonio	Hipotecaria Comercial América	Hipotecaria Vanguardia	Hipotecaria Su Casa	Fincasa Hipotecaria	Hipotecaria Crédito y Casa	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual Inicial	\$2,530	\$2,621	\$2,677	\$2,754	\$2,761	\$2,804	\$2,818	\$2,832	
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	2.98%	0.25%	2.47%	2.86%	2.47%	2.88%	3.18%	2.52%
	% Avaluo como valor de la vivienda	0.39%	0.28%	0.28%	0.40%	0.38%	0.28%	0.29%	0.34%
	Estudio Socioeconómico	\$804.12	\$982.23	\$1,144.62	\$804.60	\$859.64	\$1,472.32	\$990.65	\$858.47
Factor de pago al millar operado	\$9.37	\$9.71	\$9.91	\$10.20	\$10.23	\$10.38	\$10.44	\$10.49	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.60	\$11.53	\$11.67	\$9.64	\$10.27	\$11.21	\$8.92	\$10.78	
% 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	11.52%	11.60%	12.30%	12.66%	12.79%	13.17%	13.20%	13.22%	

Créditos operados en Udis con COFINANCIAMIENTO para vivienda económica a tasa fija para un periodo 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.

	Crédito Inmobiliario	Hipotecaria Comercial América	Patrimonio	Hipotecaria Vanguardia	Hipotecaria Crédito y Casa	Metofinanciera	Hipotecaria Su Casa	Fincasa Hipotecaria	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual Inicial	\$2,514	\$2,650	\$2,793	\$2,754	\$2,798	\$2,902	\$2,873	\$2,876	\$2,985	
Enganche	\$30,000	\$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	\$270,000	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.98%	2.47%	0.25%	2.86%	3.18%	5.85%	2.47%	2.88%	2.52%
	% Avaluo como valor de la vivienda	0.39%	0.28%	0.28%	0.40%	0.29%	0.54%	0.38%	0.28%	0.34%
	Estudio Socioeconómico	\$800.00	\$1,136.69	\$977.50	\$800.00	\$987.50	\$850.00	\$850.00	\$1,454.75	\$850.00
Factor de pago al millar operado	\$9.31	\$9.82	\$10.35	\$10.20	\$10.36	\$10.75	\$10.64	\$10.65	\$11.06	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.31	\$9.82	\$10.35	\$10.20	\$10.36	\$10.75	\$10.64	\$10.65	\$11.06	
% del Ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	11.27%	12.42%	12.51%	12.64%	12.86%	13.30%	13.31%	13.32%	13.83%	

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

	Patrimonio	Hipotecaria Comercial América	Hipotecaria Su Casa	Hipotecaria Crédito y Casa	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual Inicial	\$2,651	\$2,631	\$2,626	\$2,734	\$2,750	
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	0.11%	1.29%	2.41%	2.14%	2.35%
	% Avaluo como valor de la vivienda	0.27%	0.27%	0.32%	0.28%	0.28%
	Estudio Socioeconómico	\$978	\$1,137	\$850	\$988	\$850
Factor de pago al millar operado	\$9.82	\$9.74	\$9.73	\$10.12	\$10.19	
Factor de pago al millar vinculante	\$22.74	\$22.75	\$22.70	\$20.81	\$21.46	
% del Ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	11.80%	12.16%	12.36%	12.92%	13.29%	

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

	Santander 1/ 4/	Banco Mercantil del Norte 3/	Scotiabank Inverlat 3/	Hipotecaria Crédito y Casa	HSBC 3/	Hipotecaria Su Casa	Banco Nacional de México 2/	Bancomer 2/ 4/	Crédito Inmobiliario	General Hipotecaria 4/	
Pago Mensual Inicial	\$8,595	\$5,562	\$7,510	\$7,721	\$7,750	\$9,840	\$7,469	\$256	\$7,970	\$7,871	
Enganche	\$156,499	\$106,197	\$148,958	\$106,202	\$154,688	\$85,623	\$123,414	\$129,670	\$106,202	\$71,625	
Crédito	\$733,929	\$601,786	\$595,833	\$616,379	\$618,750	\$770,604	\$589,440	\$724,138	\$616,379	\$598,837	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.70%	3.00%	2.00%	3.00%	3.00%	1.50%	3.22%	2.28%	3.00%	2.50%
	% Avaluo como valor de la vivienda	0.40%	0.41%	0.34%	0.34%	0.39%	0.32%	0.19%	0.23%	0.34%	0.34%
	Estudio Socioeconómico	\$799	\$575	\$0	\$988	\$900	\$850	\$500	\$518	\$800	\$1,380
Factor de pago al millar vinculante	\$11.71	\$10.64	\$12.61	\$12.53	\$12.54	\$12.78	\$12.67	\$12.75	\$12.93	\$13.17	
Factor de pago al millar operado	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	
% del Ingreso que representa el pago	34%	32%	30%	30%	36%	29%	41%	1%	33%	33%	
Aforo Máximo	85%	85%	80%	85%	85%	80%	80%	90%	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT)	12.78%	13.95%	14.10%	14.14%	14.22%	14.38%	14.38%	14.46%	14.84%	15.18%	

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

	Metofinanciera	Hipotecaria Veritas 4/	Banca Afirma 4/	Hipotecaria Casa Mexicana	Operaciones Hipotecarias de México	Hipotecaria Vanguardia	Inbursa	Hipotecaria Comercial América	Patrimonio	Fincasa Hipotecaria 4/	Hipotecaria México
Pago Mensual Inicial	\$8,112	\$8,174	\$9,946	\$7,976	\$7,919	\$9,608	\$7,625	\$9,259	\$8,502	\$8,931	\$9,606
Enganche	\$106,202	\$120,123	\$163,482	\$123,411	\$123,411	\$138,508	\$140,625	\$74,074	\$123,411	\$123,411	\$106,202
Crédito	\$616,379	\$617,996	\$733,929	\$582,143	\$582,143	\$701,277	\$562,500	\$666,667	\$582,143	\$582,143	\$616,379
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.00%	2.50%	2.75%	2.50%	3.50%	3.00%	2.00%	2.50%	3.00%	3.00%
	% Avaluo como valor de la vivienda	0.29%	0.41%	0.43%	0.35%	0.35%	0.30%	0.36%	0.28%	0.35%	0.35%
	Estudio Socioeconómico	\$850	\$1,750	\$0	\$850	\$840	\$800	\$0	\$1,000	\$978	\$1,455
Factor de pago al millar vinculante	\$13.16	\$13.23	\$13.55	\$13.70	\$13.60	\$13.70	\$13.91	\$13.89	\$14.61	\$15.34	\$15.59
Factor de pago al millar operado	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información
% del Ingreso que representa el pago	30%	26%	55%	33%	33%	30%	30%	33%	30%	25%	34%
Aforo Máximo	90%	90%	80%	85%	85%	85%	80%	90%	85%	85%	90%
Costo Anual Total (CAT)	15.23%	15.32%	15.99%	16.08%	16.08%	16.26%	16.33%	16.41%	17.71%	18.97%	19.35%

1/ Se consideran 11 pagos por año y seis pagos bonificados, por pago puntual.

2/ Tasa Fija con reducción de 0.50% durante los primeros cinco años de crédito, 0.75% para el año 6 y fija en lo que resta.

3/ Mensualidad decreciente por bonificación en tasa por pago puntual del segundo año hasta el sexto y fija en lo que resta.

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

CAT promedio Udis 12.66%  
CAT promedio Pesos 15.53%