



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 marzo 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 (SOFULES) 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 (SOFULES) 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.**

---

**ACT. ALAN ELIZONDO FLORES**  
**Director General Adjunto de Riesgos y Planeación**  
**México, D.F., a 30 de mayo de 2007.**

# Marzo

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	Hipotecaria Comercial América	Patrimonio	Hipotecaria Vanguardia	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Crédito y Casa	Finpatría	Hipotecaria Casa Mexicana	Fincasa Hipotecaria	Hipotecaria Vértice	Hipotecaria Independiente
Pago mensual inicial	\$2,514	\$2,544	\$2,609	\$2,600	\$2,685	\$2,702	\$2,744	\$2,786	\$2,780	\$2,805	\$2,969
Enganche	\$30,000	\$30,000	\$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	\$270,000	\$270,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.16%	2.60%	0.25%	2.81%	2.61%	3.11%	2.57%	2.62%	2.85%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.39%	0.15%	0.28%	0.11%	0.38%	0.28%	0.18%	0.26%	0.25%	0.61%
	Estudio Socioeconómico	\$805	\$1,157	\$982	\$808	\$863	\$993	\$0	\$856	\$1,475	\$1,772
Factor de pago al millar operado	\$9.31	\$9.42	\$9.66	\$9.63	\$9.94	\$10.01	\$10.16	\$10.32	\$10.30	\$10.39	\$11.00
Factor de pago al millar vinculante	\$9.60	\$11.67	\$12.02	\$9.64	\$10.41	\$8.58	\$0.00	\$10.28	\$11.21	\$9.48	\$12.21
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Costo Anual Total (CAT) Operado	11.45%	11.51%	11.51%	11.84%	12.32%	12.57%	12.73%	12.97%	13.00%	13.07%	13.88%

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.

	Crédito Inmobiliario	Hipotecaria Comercial América	Patrimonio	Hipotecaria Vanguardia	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Crédito y Casa	Hipotecaria Casa Mexicana	Fincasa Hipotecaria
Pago mensual inicial	\$2,498	\$2,548	\$2,714	\$2,644	\$2,625	\$2,668	\$2,727	\$2,739
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	2.75%	5.00%	0.22%	2.76%	2.77%	2.34%	2.72%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.40%	0.00%	0.37%	0.42%	0.87%	0.46%	0.40%
	Estudio Socioeconómico	\$804	\$1,154	\$984	\$810	\$1,773	\$866	\$995
Factor de pago al millar operado	\$9.25	\$9.44	\$10.05	\$9.79	\$9.72	\$9.88	\$10.10	\$10.15
Factor de pago al millar vinculante	\$9.60	\$11.67	\$12.02	\$9.64	\$9.48	\$10.41	\$8.58	\$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	11.35%	12.07%	12.15%	12.17%	12.20%	12.30%	12.65%	12.69%

Créditos operados en Udis con APOYO INFONAVIT 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.

	Patrimonio	Hipotecaria Comercial América	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Casa Mexicana
Pago mensual inicial	\$2,667	\$2,573	\$2,542	\$2,684
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	0.13%	1.87%	2.75%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.28%	0.14%	0.32%
	Estudio Socioeconómico	\$983	\$1,157	\$862
Factor de pago al millar operado	\$9.88	\$9.53	\$9.41	\$9.94
Factor de pago al millar vinculante	\$11.90	\$10.70	\$10.27	\$9.66
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%
Costo Anual Total (CAT) Operado	11.87%	11.89%	12.14%	12.97%

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/	HSBC	Scotiabank Inverlat 3/	Bancomer 4/	Hipotecaria Nacional	Banco Nacional de México 2/	Banco Mercantil del Norte	Hipotecaria Crédito y Casa	Banca Afirma 4/	Crédito Inmobiliario	General Hipotecaria 4/
Pago Mensual Inicial	\$9,955	\$9,882	\$10,084	\$11,357	\$11,385	\$10,712	\$9,903	\$11,433	\$11,728	\$11,637	\$11,849
Enganche	\$150,000	\$200,000	\$200,000	\$100,000	\$100,000	\$150,000	\$150,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000
Crédito	\$850,000	\$800,000	\$800,000	\$900,000	\$900,000	\$850,000	\$850,000	\$900,000	\$900,000	\$900,000	\$900,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.70%	3.00%	2.00%	2.44%	2.96%	3.00%	3.00%	3.00%	1.46%	3.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.35%	0.34%	0.32%	0.46%	0.36%	0.18%	0.41%	0.34%	0.41%	0.34%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$900	\$0	\$518	\$460	\$500	\$575	\$988	\$0	\$800
Factor de pago al millar operado	\$11.71	\$12.35	\$12.61	\$12.62	\$12.65	\$12.60	\$11.65	\$12.70	\$13.03	\$12.93	\$13.17
% del ingreso que representa el pago	38%	35%	30%	33%	26%	40%	33%	40%	30%	33%	32%
Aforo Máximo	85%	80%	80%	90%	90%	85%	85%	90%	90%	90%	90%
Costo Anual Total (CAT)	12.64%	13.95%	14.12%	14.22%	14.35%	14.41%	14.42%	14.45%	14.75%	14.84%	15.19%

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

	Metrofinanciera	Hipotecaria Vértice 4/	Hipotecaria México 4/	Hipotecaria Su Casita	Operaciones Hipotecarias de México	Inbursa	Hipotecaria Vanguardia	Hipotecaria Comercial América	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Independiente	Patrimonio	Fincasa Hipotecaria 4/
Pago Mensual Inicial	\$11,844	\$11,974	\$11,946	\$12,096	\$11,563	\$11,037	\$11,646	\$12,500	\$11,884	\$12,737	\$12,899	\$13,040
Enganche	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$150,000	\$200,000	\$150,000	\$100,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000	\$150,000
Crédito	\$900,000	\$900,000	\$900,000	\$900,000	\$850,000	\$800,000	\$850,000	\$900,000	\$850,000	\$850,000	\$850,000	\$850,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.00%	2.50%	3.00%	1.50%	3.50%	2.00%	3.00%	2.50%	2.50%	3.00%	3.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%	0.34%	0.25%	0.32%	0.35%	0.36%	0.30%	0.28%	0.35%	0.34%	0.35%
	Estudio Socioeconómico	\$850	\$1,628	\$850	\$850	\$840	\$0	\$800	\$1,000	\$850	\$800	\$978
Factor de pago al millar operado	\$13.16	\$13.30	\$13.27	\$13.44	\$13.60	\$13.80	\$13.70	\$13.89	\$13.98	\$14.99	\$15.18	\$15.34
% del ingreso que representa el pago 1/	30%	25%	33%	30%	33%	30%	30%	33%	33%	33%	30%	25%
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	85%	80%	85%	90%	85%	85%	85%	85%
Costo Anual Total (CAT)	15.24%	15.41%	15.44%	15.48%	16.09%	16.14%	16.22%	16.41%	16.57%	18.27%	18.70%	18.98%

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

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