

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 octubre 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 no obstante 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 28 de noviembre de 2007

Octubre

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 Su Casa	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Crédito y Casa	Hipotecaria Vértice	Finpatría
Pago mensual inicial	\$2,498	\$2,450	\$2,536	\$2,594	\$2,662	\$2,650	\$2,731
Enganche	\$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
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.23%	2.79%	3.17%	2.72%	3.11%	2.68%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.28%	0.12%	0.37%	0.00%	0.28%	0.10%
	Estudio Socioeconómico	\$973.29	\$950.59	\$845.82	\$841.28	\$979.08	\$1,737.67
Factor de pago al millar operado	\$9.25	\$9.08	\$9.39	\$9.61	\$9.86	\$9.82	\$10.12
Factor de pago al millar vinculante	\$12.10	\$10.17	\$10.32	\$10.13	\$8.46	\$9.36	n.d.
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Costo Anual Total (CAT)	10.87%	11.03%	11.65%	11.82%	12.32%	12.41%	12.53%

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 Su Casa	
Pago mensual inicial	\$2,455	\$2,548	\$2,552	\$2,615	\$2,668	
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	3.64%	0.32%	2.76%	2.81%	2.89%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.00%	0.41%	0.49%	0.42%	0.56%
	Estudio Socioeconómico	\$951	\$970	\$793	\$980	\$848
Factor de pago al millar operado	\$9.09	\$9.44	\$9.45	\$9.68	\$9.88	
Factor de pago al millar vinculante	\$10.17	\$12.10	\$9.60	\$8.46	\$10.32	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT)	11.02%	11.33%	11.50%	11.92%	12.17%	

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	Patrimonio	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Crédito y Casa	Hipotecaria Su Casa	
Pago mensual inicial	\$2,435	\$2,534	\$2,551	\$2,577	\$2,497	
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	1.76%	0.10%	2.61%	2.15%	3.65%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.12%	0.27%	0.00%	0.27%	0.32%
	Estudio Socioeconómico	\$950.00	\$972.84	\$841.85	\$979.64	\$848.13
Factor de pago al millar operado	\$9.02	\$9.39	\$9.45	\$9.54	\$9.25	
Factor de pago al millar vinculante	\$10.17	\$12.10	\$10.13	\$8.46	\$10.32	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT)	11.06%	11.13%	11.84%	11.98%	12.04%	

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

	Santander /3	Metrofinanciera	Hipotecaria Nacional	Bancomer /4	Hipotecaria Crédito y Casa	Banco Mercantil del Norte /5	Crédito Inmobiliario	Banca Afirme /4	Hipotecaria Comercial América	Hipotecaria Vértice /4	HSBC /5
Pago Mensual Inicial	\$9,949	\$10,764	\$10,486	\$11,357	\$11,374	\$10,793	\$11,637	\$10,448	\$11,831	\$11,844	\$11,809
Enganche	\$150,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$150,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000
Crédito	\$850,000	\$900,000	\$900,000	\$900,000	\$900,000	\$850,000	\$900,000	\$800,000	\$900,000	\$900,000	\$900,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.70%	3.00%	2.70%	2.42%	3.00%	3.00%	2.50%	2.50%	2.50%	3.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.34%	0.28%	0.35%	0.45%	0.32%	0.41%	0.32%	0.43%	0.28%	0.34%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$850	\$460	\$518	\$988	\$575	\$800	\$0	\$1,000	\$1,604
Factor de pago al millar vinculante	\$11.71	\$11.96	\$11.65	\$12.62	\$12.64	\$12.70	\$12.93	\$13.06	\$13.15	\$13.16	\$13.12
% del ingreso que representa el pago /1	38%	30%	28%	33%	30%	40%	33%	40%	33%	25%	35%
Aforo Máximo	85%	90%	90%	90%	90%	85%	90%	80%	90%	90%	90%
Costo Anual Total (CAT)	12.62%	13.15%	13.58%	14.23%	14.35%	14.45%	14.85%	14.98%	15.16%	15.19%	15.21%

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

	Banco Nacional de México /2	Hipotecaria México /4	Hipotecaria Su Casa	Operaciones Hipotecarias de México	Inbursa	Hipotecaria Vanguardia	Hipotecaria Casa Mexicana	Scotiabank Inverlat /3	Hipotecaria Independiente	Patrimonio	Fincasa Hipotecaria /4
Pago Mensual Inicial	\$12,702	\$11,946	\$12,113	\$11,563	\$11,037	\$11,646	\$11,740	\$11,555	\$12,848	\$12,137	\$13,040
Enganche	\$50,000	\$100,000	\$100,000	\$150,000	\$200,000	\$150,000	\$150,000	\$200,000	\$150,000	\$200,000	\$150,000
Crédito	\$950,000	\$900,000	\$900,000	\$850,000	\$800,000	\$850,000	\$850,000	\$800,000	\$850,000	\$800,000	\$850,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.50%	3.00%	1.50%	3.50%	2.00%	3.00%	2.13%	0.25%	3.00%	3.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.16%	0.24%	0.33%	0.35%	0.36%	0.30%	0.33%	0.34%	0.36%	0.35%
	Estudio Socioeconómico	\$500	\$850	\$850	\$840	\$0	\$800	\$850	\$0	\$800	\$978
Factor de pago al millar vinculante	\$13.37	\$13.27	\$13.46	\$13.60	\$13.80	\$13.70	\$13.81	\$14.44	\$15.12	\$15.17	\$15.34
% del ingreso que representa el pago /1	35%	33%	30%	33%	30%	30%	33%	30%	33%	30%	25%
Aforo Máximo	95%	90%	90%	85%	80%	85%	85%	80%	85%	80%	85%
Costo Anual Total (CAT)	15.31%	15.45%	15.48%	16.10%	16.15%	16.24%	16.28%	17.26%	18.07%	18.69%	18.99%

n/d: No disponible.

/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; o 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.