



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**

"2008, Año de la Educación Física y el Deporte"



SECRETARÍA
DE HACIENDA Y
CRÉDITO PÚBLICO

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 diciembre de 2008 para créditos operados y ofertas vinculantes.

Presentación.

Con el propósito de dar cumplimiento a la normatividad señalada, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) recibió la información relacionada con las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, correspondiente a los intermediarios financieros no bancarios denominados Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) e instituciones de banca múltiple, 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 y valor de la vivienda, como sigue:

I. Créditos en Unidades de Inversión (UDIS).

Son financiamientos otorgados principalmente por las SOFOLES con recursos fondeados por SHF, referenciados en UDIS y destinados para adquisición de vivienda nueva o usada, con tasa de interés fija. No obstante de estar denominado en UDIS, el pago mensual cambia conforme con el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

II. Créditos en pesos.

- i. Ofertas vinculantes de créditos por parte de las instituciones de banca múltiple y SOFOLES con sus propios recursos, o financiados por SHF, principalmente para adquisición de vivienda nueva o usada, con tasa de interés fija. En esta ocasión se presenta la información más representativa de la oferta que los intermediarios tienen, según la información recibida por SHF: Se contemplan tres clasificaciones de créditos a tasa fija: mensualidades fijas, decrecientes o ajustables por bonificación en tasa de interés, y para cada institución se presentan las condiciones de aquél producto con el menor CAT.
- ii. Financiamientos otorgados principalmente por las SOFOLES con recursos fondeados por SHF, referenciados en pesos y destinados para adquisición de vivienda nueva o usada, con tasa de interés fija.

Atentamente,

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.

MTRO. ANTONIO PUIG ESCUDERO
Director de Estudios Económicos de la Vivienda

México, D.F., a 13 de febrero de 2009

Diciembre

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.

| | | ING Hipotecaria | Patrimonio | Hipotecaria Su Casita | Hipotecaria Crédito y Casa | Hipotecaria Casa Mexicana |
|---|------------------------------------|-----------------|------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|
| Pago mensual inicial | | \$2,488 | \$2,533 | \$2,592 | \$2,673 | \$2,726 |
| 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 | 2.83% | 2.50% | 3.09% | 3.27% | 2.74% |
| | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.30% | 0.31% | 0.37% | 0.28% | 0.31% |
| | Estudio Socioeconómico | \$1,062.47 | \$1,198.64 | \$819.71 | \$1,021.78 | \$808.97 |
| Factor de pago al millar operado | | \$9.22 | \$9.38 | \$9.60 | \$9.90 | \$10.10 |
| Factor de pago al millar vinculante | | \$9.25 | \$9.80 | \$10.43 | \$8.50 | \$10.14 |
| % máximo del ingreso que representa el pago | | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Aforo Máximo | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| Costo Anual Total (CAT) Operado | | 11.27% | 11.50% | 12.00% | 12.49% | 12.75% |

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.

| | | ING Hipotecaria | Patrimonio | Hipotecaria Crédito y Casa | Hipotecaria Casa Mexicana | Finpatría | Hipotecaria Su Casita |
|---|------------------------------------|-----------------|------------|----------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|
| Pago mensual inicial | | \$2,478 | \$2,490 | \$2,673 | \$2,880 | \$3,011 | \$3,082 |
| Enganche | | \$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 |
| Erogación Inicial | % Apertura como valor del crédito | 3.17% | 2.50% | 2.68% | 3.00% | 3.07% | 3.78% |
| | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.54% | 0.56% | 0.90% | 0.47% | 0.94% | 0.89% |
| | Estudio Socioeconómico | \$1,037.46 | \$1,161.58 | \$986.40 | \$782.43 | \$1,259.14 | \$791.13 |
| Factor de pago al millar operado | | \$9.18 | \$9.22 | \$9.90 | \$10.67 | \$11.15 | \$11.41 |
| Factor de pago al millar vinculante | | \$9.25 | \$9.80 | \$8.50 | \$10.14 | \$11.11 | \$10.43 |
| % máximo del ingreso que representa el pago | | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Aforo Máximo | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| Costo Anual Total (CAT) Operado | | 11.05% | 11.05% | 11.92% | 13.43% | 14.26% | 14.92% |

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 \$700,000 y crédito de \$630,000.

| | | ING Hipotecaria | Patrimonio | Hipotecaria Su Casita |
|---|------------------------------------|-----------------|------------|-----------------------|
| Pago mensual inicial | | \$5,755 | \$5,914 | \$6,048 |
| Enganche | | \$70,000 | \$70,000 | \$70,000 |
| Crédito | | \$630,000 | \$630,000 | \$630,000 |
| Erogación Inicial | % Apertura como valor del crédito | 1.65% | 2.50% | 3.13% |
| | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.30% | 0.27% | 0.31% |
| | Estudio Socioeconómico | \$1,048 | \$1,159 | \$798 |
| Factor de pago al millar operado | | \$9.13 | \$9.39 | \$9.60 |
| Factor de pago al millar vinculante | | \$9.25 | \$9.80 | \$9.60 |
| % máximo del ingreso que representa el pago | | 25% | 25% | 25% |
| Aforo Máximo | | 90% | 90% | 90% |
| Costo Anual Total (CAT) Operado | | 10.87% | 11.47% | 11.82% |

Ofertas vinculantes en pesos para vivienda media y residencial a tasa fija con un plazo de 15 años (valor de la vivienda de \$1,000,000 pesos) /*. Continúa.

| | | Bancomer /4 | Banco Mercantil del Norte /6 | Banco Nacional de México /4 | Bajo /5 | GE Money /4 | Scotiabank Inverlat /5 | Inbursa /4 | Mifel /5 | Fincasa Hipotecaria /5 |
|---|------------------------------------|-------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------|------------------------|------------|-----------|------------------------|
| Pago Mensual Promedio | | \$9,760 | \$9,329 | \$10,082 | \$9,761 | \$9,933 | \$10,512 | \$10,213 | \$9,889 | \$11,470 |
| Enganche | | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 |
| Crédito | | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 |
| Erogación Inicial | % Apertura como valor del crédito | 2.25% | 3.00% | 3.00% | 2.50% | 6.14% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% |
| | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.35% | 0.35% | 0.21% | 0.03% | 0.29% | 0.20% | 0.29% | 0.29% | 0.29% |
| | Estudio Socioeconómico | \$518 | \$500 | \$575 | \$0 | \$150 | \$0 | \$0 | \$920 | \$690 |
| | Gastos Notariales /1 | 2.82% | 1.80% | 2.62% | 1.00% | 2.00% | 1.33% | 1.59% | 1.00% | 0.99% |
| | Impuestos /2 | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% |
| Factor de pago al millar vinculante | | \$12.20 | \$11.66 | \$12.60 | \$12.20 | \$12.42 | \$13.14 | \$12.77 | \$12.36 | \$14.34 |
| % del ingreso que representa el pago /3 | | 33% | 40% | 35% | 40% | 35% | 30% | 30% | 33% | 30% |
| Aforo | | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| Costo Anual Total (CAT) | | 12.36% | 12.78% | 12.79% | 13.46% | 13.48% | 14.05% | 14.48% | 14.54% | 14.84% |

Ofertas vinculantes en pesos para vivienda media y residencial a tasa fija con un plazo de 15 años (valor de la vivienda de \$1,000,000 pesos) /*. Termina.

| | | Hipotecaria Nacional /4 | Patrimonio /5 | Banca Afirme /4 | HSBC /6 | ING Hipotecaria /4 | Hipotecaria Independiente /4 | Hipotecaria Casa Mexicana /4 | Finpatría /4 | Hipotecaria Crédito y Casa /4 |
|---|------------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------|-----------|--------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Pago Mensual Promedio | | \$18,098 | \$10,297 | \$10,070 | \$10,468 | \$11,424 | \$11,892 | \$11,568 | \$11,317 | \$12,171 |
| Enganche | | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 | \$200,000 |
| Crédito | | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 | \$800,000 |
| Erogación Inicial | % Apertura como valor del crédito | 2.25% | 2.50% | 2.50% | 3.00% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 3.00% | 3.00% |
| | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.30% | 0.29% | 0.35% | 0.24% | 0.25% | 0.29% | 0.29% | 0.29% | 0.29% |
| | Estudio Socioeconómico | \$460 | \$1,256 | \$0 | \$900 | \$1,000 | \$800 | \$850 | \$920 | \$988 |
| | Gastos Notariales /1 | 0.81% | 1.84% | 1.73% | 2.50% | 2.00% | 1.50% | 3.00% | 2.00% | 3.32% |
| | Impuestos /2 | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% |
| Factor de pago al millar vinculante | | \$22.62 | \$12.87 | \$12.59 | \$13.09 | \$14.28 | \$14.87 | \$14.46 | \$14.15 | \$15.21 |
| % del ingreso que representa el pago /3 | | 33% | 30% | 40% | 35% | 33% | 33% | 33% | 33% | 30% |
| Aforo | | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| Costo Anual Total (CAT) | | 15.00% | 15.35% | 15.51% | 16.88% | 17.27% | 17.31% | 17.56% | 17.68% | 19.00% |

/ Se contemplan tres clasificaciones de créditos a tasa fija: mensualidades fijas, decrecientes o ajustables por bonificación en tasa de interés, y para cada institución se presentan las condiciones de aquel producto ofertado con el menor CAT.

1/ Honorarios Notariales respecto al valor del inmueble, no se incluyen en el cálculo del CAT.

2/ Considera el IVA, Registro Público de la Propiedad y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, como porcentaje del valor de la vivienda, no se incluyen en el cálculo del CAT.

3/ Se considera el ingreso mínimo necesario.

4/ Mensualidades fijas durante toda la vida del crédito.

5/ Mensualidad decreciente por disminución de las comisiones y/o seguros.

6/ Mensualidad ajustable durante la vida del crédito por bonificación en la tasa de interés.

Diciembre

Créditos operados en pesos para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$300,000 y crédito de \$270,000.

| | | Hipotecaria Casa Mexicana | Hipotecaria Su Casita | ING Hipotecaria | Patrimonio | Hipotecaria Vértice |
|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------|---------------------|
| Pago mensual inicial | | \$3,380 | \$3,464 | \$3,382 | \$3,630 | \$3,851 |
| 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 | 3.46% | 2.37% | 2.80% | 2.50% | 2.50% |
| | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.28% | 0.37% | 0.30% | 0.33% | 0.46% |
| | Estudio Socioeconómico | \$979.24 | \$794.56 | \$1,074.04 | \$1,158.88 | \$1,411.91 |
| Factor de pago al millar operado | | \$12.52 | \$12.83 | \$12.53 | \$13.45 | \$14.26 |
| Factor de pago al millar vinculante | | \$11.76 | \$22.29 | \$12.20 | \$12.06 | \$13.20 |
| % máximo del ingreso que representa el pago | | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Aforo Máximo | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| Costo Anual Total (CAT) Operado | | 17.72% | 18.67% | 18.84% | 19.93% | 22.00% |

Créditos operados en pesos con COFINANCIAMIENTO para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 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 Crédito y Casa | Patrimonio | ING Hipotecaria | Hipotecaria Su Casita | Hipotecaria Casa Mexicana | Finpatría |
|---|------------------------------------|----------------------------|------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|------------|
| Pago mensual inicial | | \$3,425 | \$3,491 | \$3,353 | \$3,665 | \$3,760 | \$3,820 |
| Enganche | | \$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 |
| Erogación Inicial | % Apertura como valor del crédito | 2.65% | 2.50% | 3.32% | 2.73% | 3.97% | 3.04% |
| | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.26% | 0.27% | 0.28% | 0.34% | 0.47% | 0.25% |
| | Estudio Socioeconómico | \$965.99 | \$1,175.71 | \$1,082.44 | \$799.80 | \$787.27 | \$1,257.79 |
| Factor de pago al millar operado | | \$12.69 | \$12.93 | \$12.42 | \$13.57 | \$13.93 | \$14.15 |
| Factor de pago al millar vinculante | | \$11.76 | \$12.06 | \$12.20 | \$21.94 | \$13.02 | \$13.46 |
| % máximo del ingreso que representa el pago | | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Aforo Máximo | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| Costo Anual Total (CAT) Operado | | 17.35% | 17.36% | 17.47% | 19.66% | 20.77% | 21.25% |

Créditos operados en pesos con APOYO INFONAVIT para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$700,000 y crédito de \$630,000.

| | | ING Hipotecaria | Hipotecaria Su Casita | Patrimonio |
|---|------------------------------------|-----------------|-----------------------|------------|
| Pago mensual inicial | | \$8,004 | \$8,036 | \$8,598 |
| Enganche | | \$70,000 | \$70,000 | \$70,000 |
| Crédito | | \$630,000 | \$630,000 | \$630,000 |
| Erogación Inicial | % Apertura como valor del crédito | 1.91% | 3.38% | 2.50% |
| | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.27% | 0.32% | 0.26% |
| | Estudio Socioeconómico | \$1,062.73 | \$796.61 | \$1,155.05 |
| Factor de pago al millar operado | | \$12.71 | \$12.76 | \$13.65 |
| Factor de pago al millar vinculante | | \$12.20 | \$9.60 | \$12.05 |
| % máximo del ingreso que representa el pago | | 25% | 25% | 25% |
| Aforo Máximo | | 90% | 90% | 90% |
| Costo Anual Total (CAT) Operado | | 16.75% | 17.85% | 18.19% |