



**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 enero de 2008 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.

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.**

- i. 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.
- ii. Son financiamientos ofrecidos principalmente por las SOFOLES con recursos fondeados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., 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 y de Vivienda**

**México, D.F., a 10 de marzo de 2008**

## 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.

	ING Hipotecaria	Patrimonio	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Crédito y Casa	Crédito Inmobiliario	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual inicial	\$2,498	\$2,526	\$2,516	\$2,571	\$2,601	\$2,616	
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	2.84%	2.49%	3.49%	2.81%	3.26%	2.70%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.28%	0.29%	0.37%	0.28%	0.44%	0.33%
	Estudio Socioeconómico	\$1,089.01	\$1,224.99	\$827.68	\$962.05	\$782.41	\$835.93
Factor de pago al millar operado	\$9.25	\$9.36	\$9.32	\$9.52	\$9.63	\$9.69	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.25	\$9.76	\$9.60	\$8.51	\$9.60	\$10.16	
% 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	11.28%	11.41%	11.61%	11.77%	11.91%	12.01%	

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	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Crédito y Casa	Crédito Inmobiliario	Patrimonio	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual inicial	\$2,426	\$2,543	\$2,622	\$2,608	\$2,587	\$3,028	
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	2.84%	2.77%	2.83%	3.05%	4.53%	2.99%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.30%	0.41%	0.62%	0.63%	0.49%	0.84%
	Estudio Socioeconómico	\$1,094.60	\$826.00	\$962.59	\$778.81	\$1,228.51	\$829.25
Factor de pago al millar operado	\$8.98	\$9.42	\$9.71	\$9.66	\$9.58	\$11.22	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.25	\$9.60	\$8.51	\$9.60	\$9.76	\$10.16	
% 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	10.85%	11.61%	11.70%	11.81%	12.03%	14.51%	

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	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Crédito y Casa	
Pago mensual inicial	\$5,680	\$5,818	\$5,827	\$5,955	\$6,016	
Enganche	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	
Crédito	\$630,000	\$630,000	\$630,000	\$630,000	\$630,000	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.64%	3.76%	3.06%	2.51%	2.15%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.27%	0.28%	0.31%	0.33%	0.27%
	Estudio Socioeconómico	\$1,081.88	\$1,234.10	\$827.33	\$830.98	\$968.82
Factor de pago al millar operado	\$8.98	\$9.24	\$9.25	\$9.45	\$9.55	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.25	\$9.76	\$9.60	\$9.60	\$8.47	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	10.64%	11.19%	11.27%	11.46%	11.55%	

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

	Santander /2	Mifel	Patrimonio /2	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Casa Mexicana /2	Hipotecaria Nacional	HSBC /3	Bancomer /2	Banco Mercantil del Norte /3	
Pago Mensual Inicial	\$9,375	\$9,519	\$9,321	\$8,464	\$9,659	\$9,715	\$10,073	\$10,143	\$10,158	
Enganche	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$300,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	
Crédito	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$700,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.70%	2.50%	2.25%	1.50%	3.00%	2.40%	3.00%	2.50%	3.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.36%	0.36%	0.36%	0.41%	0.27%	0.40%	0.37%	0.51%	0.43%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$800	\$1,256	\$850	\$850	\$460	\$900	\$518	\$575
Factor de pago al millar vinculante	\$11.72	\$11.90	\$11.65	\$12.09	\$12.07	\$12.14	\$12.59	\$12.68	\$12.70	
% del ingreso que representa el pago /1	38%	33%	34%	5%	33%	33%	35%	33%	40%	
Aforo Máximo	80%	80%	80%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	
Costo Anual Total (CAT)	12.66%	12.97%	13.09%	13.17%	13.36%	13.38%	14.31%	14.35%	14.45%	

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

	Inbursa	Banco Nacional de México	Banca Afirme /2	ING Hipotecaria	Hipotecaria Vértice /2	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Crédito y Casa	Fincasa Hipotecaria /2	Scotiabank Inverlat /2	Hipotecaria Independiente
Pago Mensual Inicial	\$10,213	\$10,338	\$10,448	\$10,517	\$10,561	\$11,112	\$11,074	\$11,571	\$11,708	\$11,892
Enganche	\$200,000	\$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	\$800,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.50%	1.50%	2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	2.50%	2.50%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.36%	0.35%	0.43%	0.31%	0.80%	0.36%	0.36%	0.34%	0.36%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$500	\$0	\$1,150	\$1,523	\$850	\$988	\$690	\$0
Factor de pago al millar vinculante	\$12.77	\$12.92	\$13.06	\$13.15	\$13.20	\$13.89	\$13.84	\$14.46	\$14.63	\$14.87
% del ingreso que representa el pago /1	30%	40%	40%	33%	25%	33%	30%	30%	30%	33%
Aforo Máximo	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Costo Anual Total (CAT)	14.46%	14.58%	14.98%	15.14%	15.38%	16.42%	16.43%	17.39%	17.66%	18.07%

1/ Se tomó en cuenta el ingreso mínimo necesario.

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

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

# Enero

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.

		Patrimonio	Hipotecaria Crédito y Casa	Hipotecaria Casa Mexicana	Finpatría
Pago mensual inicial		\$3,236	\$3,455	\$3,380	\$3,601
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	2.48%	2.60%	3.07%	2.46%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.31%	0.35%	0.28%	0.47%
	Estudio Socioeconómico	\$1,224.71	\$879.43	\$961.70	\$1,319.57
Factor de pago al millar operado		\$11.99	\$12.80	\$12.52	\$13.34
Factor de pago al millar vinculante		\$12.01	\$12.17	\$11.89	\$13.46
% máximo del ingreso que representa el pago		25%	25%	25%	25%
Aforo Máximo		90%	90%	90%	90%
Costo Anual Total (CAT) Operado		17.08%	18.41%	18.63%	20.33%

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	Hipotecaria Casa Mexicana	Patrimonio	Crédito Inmobiliario	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Vértice	ING Hipotecaria	Finpatría
Pago mensual inicial		\$3,380	\$3,401	\$3,250	\$3,471	\$3,549	\$3,535	\$3,257	\$3,542
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	2.61%	2.39%	3.45%	2.87%	2.73%	3.06%	4.20%	3.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.47%	0.51%	0.43%	0.71%	0.55%	0.95%	0.31%	0.90%
	Estudio Socioeconómico	\$965.17	\$881.32	\$1,235.26	\$780.21	\$838.60	\$1,490.78	\$1,096.27	\$1,340.15
Factor de pago al millar operado		\$12.52	\$12.59	\$12.04	\$12.86	\$13.14	\$13.09	\$12.06	\$13.12
Factor de pago al millar vinculante		\$11.89	\$12.17	\$12.01	\$9.60	\$11.99	\$12.84	\$9.25	\$13.46
% 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		16.89%	17.00%	17.16%	17.50%	18.50%	18.54%	18.65%	18.68%

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.

		Hipotecaria Crédito y Casa	Patrimonio
Pago mensual inicial		\$7,888	\$7,551
Enganche		\$70,000	\$70,000
Crédito		\$630,000	\$630,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.02%	3.27%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.28%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$962.75	\$1,223.13
Factor de pago al millar operado		\$12.52	\$11.99
Factor de pago al millar vinculante		\$8.47	\$9.76
% máximo del ingreso que representa el pago		25%	25%
Aforo Máximo		90%	90%
Costo Anual Total (CAT) Operado		16.65%	16.94%