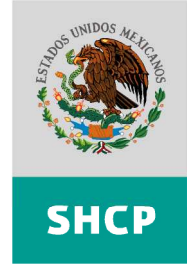




**SOCIEDAD  
HIPOTECARIA  
FEDERAL**

"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 mayo 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 cuatro clasificaciones de créditos a tasa fija: mensualidades fijas, crecientes, 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 18 de agosto de 2008**

# Mayo

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 Vértice	Crédito Inmobiliario	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Crédito y Casa	Finpatría	Hipotecaria Casa Mexicana
Pago mensual inicial		\$2,449	\$2,498	\$2,542	\$2,612	\$2,641	\$2,666	\$2,685	\$2,704
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	2.80%	2.56%	2.50%	3.22%	3.35%	3.12%	2.50%	2.73%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.24%	0.29%	0.76%	0.33%	0.38%	0.28%	0.51%	0.33%
	Estudio Socioeconómico	\$1,093	\$1,244	\$1,519	\$791	\$843	\$992	\$1,334	\$839
Factor de pago al millar operado		\$9.07	\$9.25	\$9.42	\$9.68	\$9.78	\$9.84	\$9.95	\$10.01
Factor de pago al millar vinculante		\$9.25	\$9.80	\$9.42	\$9.60	\$10.43	\$8.50	\$11.11	\$10.14
% 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		11.06%	11.37%	11.74%	12.14%	12.26%	12.27%	12.38%	12.51%

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	Crédito Vértice	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Su Casita
Pago mensual inicial		\$2,463	\$2,532	\$2,643	\$2,717	\$2,821	\$2,855
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	2.89%	3.10%	3.14%	2.75%	3.11%	2.99%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.30%	0.45%	0.67%	0.95%	0.50%	0.70%
	Estudio Socioeconómico	\$1,067	\$1,202	\$949	\$1,456	\$812	\$813
Factor de pago al millar operado		\$9.12	\$9.38	\$9.79	\$10.06	\$10.45	\$10.57
Factor de pago al millar vinculante		\$9.25	\$9.80	\$8.50	\$9.42	\$10.14	\$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		11.02%	11.55%	11.87%	12.71%	13.18%	13.56%

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 Crédito y Casa
Pago mensual inicial		\$5,711	\$5,829	\$6,088
Enganche		\$70,000	\$70,000	\$70,000
Crédito		\$630,000	\$630,000	\$630,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.73%	2.44%	2.13%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.24%	0.26%	0.27%
	Estudio Socioeconómico	\$1,058	\$1,201	\$972
Factor de pago al millar operado		\$9.07	\$9.25	\$9.66
Factor de pago al millar vinculante		\$9.25	\$9.80	\$8.46
% máximo del ingreso que representa el pago		25%	25%	25%
Aforo Máximo		90%	90%	90%
Costo Anual Total (CAT) Operado		10.75%	11.11%	11.69%

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	Santander /4	GE Money /6	Banco Mercantil del Norte /5	Banco Nacional de México	Mifel	Scotiabank Inverlat /4	Hipotecaria Bajo /4	Banca Afirme	Hipotecaria México /4	Patrimonio /4
Pago Mensual Promedio		\$9,216	\$10,017	\$0	\$9,237	\$10,082	\$9,519	\$9,996	\$9,601	\$10,448	\$9,819	\$10,266
Enganche		\$200,000	\$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	\$800,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.25%	2.70%	2.50%	3.00%	3.00%	2.50%	2.50%	2.90%	2.50%	2.50%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.35%	0.29%	0.29%	0.30%	0.21%	0.29%	0.20%	0.03%	0.35%	0.12%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$529	\$0	\$150	\$575	\$575	\$920	\$0	\$0	\$0	\$850	\$1,256
	Gastos Notariales /1 Impuestos /2	2.82% 5.00%	2.00% 5.00%	2.00% 5.00%	1.80% 5.00%	2.62% 5.00%	1.00% 5.00%	1.33% 5.00%	1.00% 5.00%	1.73% 5.00%	1.00% 5.00%	1.84% 5.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$11.52	\$12.52	\$12.52	\$11.55	\$12.60	\$11.90	\$12.50	\$12.00	\$13.06	\$12.27	\$12.83
% del ingreso que representa el pago /3		34%	38%	N.D.	40%	35%	33%	30%	35%	40%	33%	33%
Aforo		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Costo Anual Total (CAT)		10.95%	11.57%	11.98%	12.69%	12.79%	13.14%	13.20%	13.31%	13.54%	13.74%	14.11%

# Mayo

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.

		Inbursa	Hipotecaria Crédito y Casa	Fincasa Hipotecaria /4	ING Hipotecaria	Hipotecaria Vértice /4	Hipotecaria Su Casita /7	HSBC /5	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Independiente	Finpatría	Hipotecaria Nacional
<b>Pago Mensual Promedio</b>		\$10,213	\$10,079	\$11,470	\$10,517	\$10,277	\$20,530	\$10,677	\$11,080	\$11,892	\$11,317	\$11,881
<b>Enganche</b>		\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$100,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000
<b>Crédito</b>		\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$900,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000	\$800,000
<b>Erogación Inicial</b>	% Apertura como valor del crédito	2.50%	3.00%	2.50%	2.50%	2.50%	1.50%	3.00%	2.50%	2.50%	3.50%	3.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%	0.29%	0.29%	0.25%	0.52%	0.28%	0.24%	0.29%	0.29%	0.29%	0.30%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$988	\$690	\$1,150	\$1,523	\$850	\$900	\$850	\$800	\$1,350	\$460
	Gastos Notariales /1	1.59%	3.32%	0.99%	2.00%	2.00%	1.10%	2.50%	3.00%	1.50%	2.00%	0.81%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Factor de pago al millar vinculante</b>		\$12.77	\$12.60	\$14.34	\$13.15	\$12.85	\$22.81	\$13.35	\$13.85	\$14.87	\$14.15	\$14.85
<b>% del ingreso que representa el pago /3</b>		30%	30%	30%	33%	25%	21%	35%	33%	33%	33%	33%
<b>Aforo</b>		80%	80%	80%	80%	80%	90%	80%	80%	80%	80%	80%
<b>Costo Anual Total (CAT)</b>		<b>14.48%</b>	<b>14.49%</b>	<b>14.84%</b>	<b>15.17%</b>	<b>15.25%</b>	<b>15.68%</b>	<b>15.99%</b>	<b>16.53%</b>	<b>17.31%</b>	<b>17.32%</b>	<b>18.37%</b>

\*/ Se contemplan cuatro clasificaciones de créditos a tasa fija: mensualidades fijas, crecientes, decrecientes o ajustables por bonificación en tasa de interés, y para cada institución se presentan las condiciones de aquél producto 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/ Mensualidad decreciente por disminución de las comisiones y/o seguros.

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

6/ Mensualidad creciente en toda la vida del crédito conforme a un(os) factor(es) predeterminado(s).

7/ Se reporta el producto con las condiciones más similares a las de los demás intermediarios financieros, sin embargo el aforo es de 90%.

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.

		ING Hipotecaria	Patrimonio	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Crédito y Casa	Finpatría	Crédito Inmobiliario
<b>Pago mensual inicial</b>		\$3,277	\$3,236	\$3,391	\$3,380	\$3,612	\$3,413
<b>Enganche</b>		\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000
<b>Crédito</b>		\$270,000	\$270,000	\$270,000	\$270,000	\$270,000	\$270,000
<b>Erogación Inicial</b>	% Apertura como valor del crédito	2.88%	2.25%	2.65%	3.14%	1.82%	3.78%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%	0.30%	0.31%	0.28%	0.54%	0.37%
	Estudio Socioeconómico	\$1,105	\$1,200	\$812	\$946	\$1,290	\$764
	Factor de pago al millar operado	\$12.14	\$11.99	\$12.56	\$12.52	\$13.38	\$12.64
	Factor de pago al millar vinculante	\$12.20	\$12.06	\$13.02	\$11.76	\$13.46	\$9.60
<b>% máximo del ingreso que representa el pago</b>		25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Aforo Máximo</b>		90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>Costo Anual Total (CAT) Operado</b>		<b>17.23%</b>	<b>17.57%</b>	<b>18.16%</b>	<b>18.26%</b>	<b>19.18%</b>	<b>20.04%</b>

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.

		Patrimonio	ING Hipotecaria	Hipotecaria Crédito y Casa	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Vértice	Hipotecaria Su Casita
<b>Pago mensual inicial</b>		\$3,240	\$3,276	\$3,380	\$3,392	\$3,435	\$3,654
<b>Enganche</b>		\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000
<b>Crédito</b>		\$270,000	\$270,000	\$270,000	\$270,000	\$270,000	\$270,000
<b>Erogación Inicial</b>	% Apertura como valor del crédito	2.77%	2.75%	2.92%	3.59%	2.07%	3.18%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.54%	0.37%	0.49%	0.65%	0.98%	0.69%
	Estudio Socioeconómico	\$1,209	\$1,111	\$950	\$812	\$1,458	\$819
	Factor de pago al millar operado	\$12.00	\$12.13	\$12.52	\$12.56	\$12.72	\$13.53
	Factor de pago al millar vinculante	\$12.06	\$12.20	\$11.76	\$13.02	\$13.20	\$21.94
<b>% máximo del ingreso que representa el pago</b>		25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Aforo Máximo</b>		90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>Costo Anual Total (CAT) Operado</b>		<b>16.24%</b>	<b>16.30%</b>	<b>17.02%</b>	<b>17.18%</b>	<b>18.00%</b>	<b>19.48%</b>

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.

		Patrimonio	ING Hipotecaria
<b>Pago mensual inicial</b>		\$7,551	\$7,636
<b>Enganche</b>		\$70,000	\$70,000
<b>Crédito</b>		\$630,000	\$630,000
<b>Erogación Inicial</b>	% Apertura como valor del crédito	2.38%	1.67%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.28%	0.24%
	Estudio Socioeconómico	\$1,236	\$1,107
	Factor de pago al millar operado	\$11.99	\$12.12
	Factor de pago al millar vinculante	\$12.05	\$12.20
<b>% máximo del ingreso que representa el pago</b>		25%	25%
<b>Aforo Máximo</b>		90%	90%
<b>Costo Anual Total (CAT) Operado</b>		<b>15.95%</b>	<b>15.95%</b>