



**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 septiembre 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 23 de diciembre de 2008

Septiembre

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	Finpatría	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Crédito y Casa	
Pago mensual inicial	\$2,459	\$2,556	\$2,642	\$2,713	\$2,726	\$2,833	
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	2.78%	2.50%	3.10%	2.61%	2.87%	3.19%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.28%	0.28%	0.38%	0.57%	0.32%	0.28%
	Estudio						
	Socioeconómico	\$1,087	\$1,224	\$832	\$1,333	\$830	\$968
Factor de pago al millar operado	\$9.11	\$9.47	\$9.79	\$10.05	\$10.10	\$10.49	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.25	\$9.80	\$10.43	\$11.11	\$10.14	\$8.50	
% 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	11.17%	11.71%	12.18%	12.55%	12.69%	13.35%	

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 Su Casita	Finpatría	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual inicial	\$2,444	\$2,498	\$2,789	\$2,776	\$2,926	\$2,887	
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	3.40%	2.50%	2.78%	2.98%	2.87%	3.52%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.50%	0.47%	0.53%	0.69%	0.82%	0.87%
	Estudio						
	Socioeconómico	\$1,067	\$1,193	\$941	\$805	\$1,283	\$802
Factor de pago al millar operado	\$9.05	\$9.25	\$10.33	\$10.28	\$10.84	\$10.69	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.25	\$9.80	\$8.50	\$10.43	\$11.11	\$10.14	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	13%	
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	97%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	10.83%	11.12%	12.71%	13.08%	13.61%	13.91%	

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	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual inicial	\$5,700	\$6,066	
Enganche	\$70,000	\$70,000	
Crédito	\$630,000	\$630,000	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.65%	2.68%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.26%	0.29%
	Estudio		
	Socioeconómico	\$1,050	\$803
Factor de pago al millar operado	\$9.05	\$9.63	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.25	\$9.73	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	10.73%	11.67%	

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	Santander /5	Inbursa /4	Mifel /5	
Pago Mensual Promedio	\$9,780	\$9,250	\$10,082	\$9,761	\$9,933	\$10,279	\$11,193	\$10,213	\$9,889	
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%	2.70%	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	\$518	\$500	\$575	\$0	\$150	\$0	\$0	\$0	\$920
	Socioeconómico	\$2,822	\$1,800	\$2,622	\$1,000	\$2,000	\$1,333	\$2,000	\$1,599	\$1,000
	Gastos Notariales /1	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	Impuestos /2	\$12.20	\$11.56	\$12.60	\$12.20	\$12.42	\$12.85	\$13.17	\$12.77	\$12.36
Factor de pago al millar vinculante										
% del ingreso que representa el pago /3	33%	40%	35%	35%	40%	30%	40%	30%	33%	
Aforo	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
Costo Anual Total (CAT)	12.36%	12.75%	12.79%	12.92%	13.48%	13.66%	13.68%	14.48%	14.54%	

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.

	Fincasa Hipotecaria /5	Hipotecaria Nacional /4	Patrimonio /5	Banca Afirme /4	ING Hipotecaria /4	HSBC /6	Hipotecaria Independiente /4	Hipotecaria Casa Mexicana /4	Finpatría /4	Hipotecaria Crédito y Casa /4	
Pago Mensual Promedio	\$11,470	\$18,098	\$10,297	\$10,070	\$10,764	\$10,468	\$11,892	\$11,568	\$11,317	\$12,076	
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%	2.25%	2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	2.50%	2.50%	3.00%	3.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%	0.30%	0.29%	0.35%	0.25%	0.24%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%
	Estudio	\$690	\$460	\$1,256	\$0	\$1,000	\$900	\$800	\$850	\$920	\$988
	Socioeconómico	\$0.99%	\$0.81%	\$1.84%	\$1.73%	\$2.00%	\$2.50%	\$1.50%	\$3.00%	\$2.00%	\$3.32%
	Gastos Notariales /1	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	Impuestos /2	\$14.34	\$22.62	\$12.87	\$12.59	\$13.46	\$13.09	\$14.87	\$14.46	\$14.15	\$15.09
Factor de pago al millar vinculante											
% del ingreso que representa el pago /3	30%	33%	30%	40%	33%	35%	33%	33%	33%	30%	
Aforo	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
Costo Anual Total (CAT)	14.84%	15.00%	15.35%	15.51%	15.85%	16.88%	17.31%	17.56%	17.68%	18.80%	

/ Se contemplan tres clasificaciones de créditos a tasa fija: mensualidades fijas, crecientes o ajustables por bonificación en tasa de interés, y para cada institución se presentan las condiciones de aquél 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.

Septiembre

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	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Crédito y Casa	Finpatría	
Pago mensual inicial	\$3,266	\$3,567	\$3,454	\$3,618	\$3,732	
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	2.82%	2.59%	3.03%	3.17%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%	0.60%	0.38%	0.43%	0.42%
	Estudio Socioeconómico	\$1,102	\$803	\$799	\$933	\$1,285
	Factor de pago al millar operado	\$12.10	\$13.21	\$12.79	\$13.40	\$13.82
Factor de pago al millar vinculante	\$12.20	\$13.02	\$22.29	\$11.76	\$13.46	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	25%	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	90%	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	17.71%	18.53%	19.25%	20.35%	20.50%	

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.

	ING Hipotecaria	Hipotecaria Crédito y Casa	Patrimonio	Finpatría	Hipotecaria Su Casita	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual inicial	\$3,274	\$3,482	\$3,554	\$3,718	\$3,635	\$3,751	
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	3.72%	2.68%	2.50%	2.71%	2.74%	3.26%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%	0.33%	0.27%	0.48%	0.34%	0.40%
	Estudio Socioeconómico	\$1,105	\$944	\$1,188	\$1,286	\$817	\$804
	Factor de pago al millar operado	\$12.12	\$12.77	\$13.02	\$13.76	\$13.45	\$13.54
Factor de pago al millar vinculante	\$12.20	\$11.76	\$12.06	\$13.46	\$21.94	\$13.02	
% 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	16.27%	17.53%	17.88%	19.13%	19.21%	19.26%	

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	Patrimonio	
Pago mensual inicial	\$7,618	\$7,592	
Enganche	\$70,000	\$70,000	
Crédito	\$630,000	\$630,000	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.64%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$1,087	\$1,189
	Factor de pago al millar operado	\$12.09	\$12.05
Factor de pago al millar vinculante	\$12.20	\$12.05	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	16.34%	17.88%	