



**SOCIEDAD  
HIPOTECARIA  
FEDERAL**



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 agosto de 2009 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 20 de octubre de 2009**

# Agosto

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	Finpatría	Hipotecaria Casa Mexicana	
Pago mensual inicial	\$2,632	\$2,654	\$2,817	\$2,842	\$2,903	
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	2.79%	2.50%	2.50%	2.87%	3.04%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.30%	0.27%	0.55%	0.53%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$1,057	\$1,256	\$1,523	\$1,350	\$850
Factor de pago al millar operado	\$9.75	\$9.83	\$10.43	\$10.53	\$10.75	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.50	\$9.80	\$9.42	\$11.11	\$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	12.22%	12.23%	13.14%	13.26%	13.61%	

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.

	Patrimonio	Crédito Inmobiliario	
Pago mensual inicial	\$2,654	\$2,684	
Enganche	\$30,000	\$30,000	
Crédito	\$270,000	\$270,000	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.50%	3.08%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.26%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256	\$800
Factor de pago al millar operado	\$9.83	\$9.94	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.58	\$9.60	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	12.05%	12.38%	

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	
Pago mensual inicial	\$6,142	\$6,193	
Enganche	\$70,000	\$70,000	
Crédito	\$630,000	\$630,000	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.61%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$1,057	\$1,256
Factor de pago al millar operado	\$9.75	\$9.83	
Factor de pago al millar vinculante	\$9.50	\$9.80	
% máximo del ingreso que representa el pago	25%	25%	
Aforo Máximo	90%	90%	
Costo Anual Total (CAT) Operado	11.98%	12.12%	

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	Hipotecaria Nacional /4	Bajo /5	Santander /5	Banco Nacional de México /4	Mifel /5	Inbursa /4	Scotiabank Inverlat /7
Pago Mensual Promedio	\$9,760	\$8,103	\$9,761	\$10,701	\$10,466	\$9,889	\$10,213	\$10,992
Enganche	\$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
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.25%	2.25%	2.50%	2.70%	2.25%	2.50%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.35%	0.30%	0.37%	0.29%	0.21%	n.d.	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$518	\$460	\$0	\$0	\$575	\$920	\$0
	Gastos Notariales /1	2.82%	0.81%	1.00%	2.00%	2.62%	1.00%	1.59%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante	\$12.20	\$10.13	\$12.20	\$13.38	\$13.08	\$12.36	\$12.77	\$13.74
% del ingreso que representa el pago /3	33%	33%	35%	40%	35%	33%	30%	30%
Aforo	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Costo Anual Total (CAT)	12.30%	13.30%	13.55%	14.03%	14.29%	14.46%	14.48%	14.70%

n.d./ No disponible.

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	Patrimonio /5	Banca Afirme /4	ING Hipotecaria /4	HSBC /6	Hipotecaria Independiente /4	Banco Mercantil del Norte /4	Hipotecaria Casa Mexicana /4	Hipotecaria Crédito y Casa /4
Pago Mensual Promedio	\$11,470	\$10,297	\$11,500	\$11,424	\$10,468	\$11,892	\$11,541	\$12,421	\$11,773
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	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	2.50%	3.00%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%	0.29%	0.35%	0.25%	n.d.	0.29%	0.35%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$690	\$1,256	\$0	\$1,000	\$900	\$800	\$500	\$850
	Gastos Notariales /1	0.99%	1.84%	1.73%	2.00%	2.50%	1.50%	1.44%	3.00%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante	\$14.34	\$12.87	\$14.38	\$14.28	\$13.09	\$14.87	\$14.43	\$14.61	\$14.72
% del ingreso que representa el pago /3	30%	30%	40%	33%	35%	33%	40%	33%	
Aforo	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
Costo Anual Total (CAT)	14.84%	15.35%	15.73%	16.75%	16.79%	17.31%	17.63%	17.83%	18.15%

/ 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.

7/ Mensualidades crecientes durante la vida del crédito conforme a factores predeterminados.

n.d./ No disponible.

# Agosto

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

		Patrimonio	ING Hipotecaria
Pago mensual inicial		\$3,637	\$3,526
Enganche		\$30,000	\$30,000
Crédito		\$270,000	\$270,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.50%	2.80%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.27%	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256	\$1,000
Factor de pago al millar operado		\$13.47	\$13.06
Factor de pago al millar vinculante		\$12.05	\$13.42
% máximo del ingreso que representa el pago		25%	25%
Aforo Máximo		90%	90%
Costo Anual Total (CAT) Operado		18.89%	19.99%

Créditos operados en pesos con COFINANCIAMIENTO para vivienda económica a tasa fija para un período 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.

		Fincasa Hipotecaria	Finpatría	Patrimonio	Crédito Inmobiliario	ING Hipotecaria	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Vértice
Pago mensual inicial		\$3,150	\$3,430	\$3,638	\$3,628	\$3,526	\$3,707	\$3,728
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	2.78%	3.00%	2.51%	2.97%	2.93%	3.71%	4.02%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.59%	0.62%	0.27%	0.31%	0.25%	0.29%	0.41%
	Estudio Socioeconómico	\$690	\$1,350	\$1,256	\$800	\$1,150	\$850	\$1,523
Factor de pago al millar operado		\$11.67	\$12.70	\$13.48	\$13.44	\$13.06	\$13.73	\$13.81
Factor de pago al millar vinculante		\$13.61	\$13.46	\$12.05	\$9.60	\$13.42	\$14.27	\$13.20
% 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) Operado		15.95%	17.74%	18.55%	18.73%	18.84%	20.35%	20.65%

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

		ING Hipotecaria	Patrimonio
Pago mensual inicial		\$8,228	\$8,484
Enganche		\$70,000	\$70,000
Crédito		\$630,000	\$630,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.63%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$1,000	\$1,256
Factor de pago al millar operado		\$13.06	\$13.47
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		18.26%	18.79%