



**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 y en conformidad con la Circular 21/2009 emitida por Banco de México se da a conocer lo siguiente:

*Información de las condiciones del mercado de créditos garantizados con garantía hipotecaria correspondientes al mes de noviembre de 2010 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 (SOFOMES) 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 y SOFOMES 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, SOFOLES y SOFOMES 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 aquel producto con el menor CAT promedio.
- ii. Financiamientos otorgados principalmente por las SOFOLES y SOFOMES 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.**

---

**DR. ANTONIO PUIG ESCUDERO**  
**Director de Estudios Económicos de la Vivienda**

**México, D.F., a 11 de enero de 2011**

# Noviembre, 2010.

Créditos operados en Udis para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 25 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$392,328 (87,501 Udis) y crédito de \$353,095.

		Patrimonio	Hipotecaria Vértice	ING Hipotecaria
Pago mensual inicial		\$3,031	\$3,000	\$3,112
Enganche		\$39,233	\$39,233	\$39,233
Crédito		\$353,095	\$353,095	\$353,095
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.50%	2.50%	2.80%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.26%	0.46%	0.18%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256	\$1,523	\$1,281
Factor de pago al millar operado		\$8.58	\$8.50	\$8.81
Factor de pago al millar vinculante		\$10.27	\$9.42	\$9.24
% máximo del ingreso que representa el pago		22%	16%	13%
Aforo Máximo		90%	90%	90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		9.9%	10.2%	10.7%

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 \$392,328 (87,501 Udis) y crédito de \$353,095. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria
Pago mensual inicial		\$3,021
Enganche		\$39,233
Crédito		\$353,095
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.08%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$1,281
Factor de pago al millar operado		\$8.56
Factor de pago al millar vinculante		\$9.24
% máximo del ingreso que representa el pago		12%
Aforo Máximo		90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		10.1%

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 \$930,374 (207,501 Udis) y crédito de \$837,336.

		ING Hipotecaria
Pago mensual inicial		\$7,379
Enganche		\$93,037
Crédito		\$837,336
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.91%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$1,077
Factor de pago al millar operado		\$8.81
Factor de pago al millar vinculante		\$9.50
% máximo del ingreso que representa el pago		18%
Aforo Máximo		90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		10.3%

Ofertas vinculantes en pesos para vivienda media y residencial a tasa fija con un plazo de 15 años (valor de la vivienda de \$2,000,000 pesos) /\*. Continúa.

		Bajío /5	Mifel /5	Hipotecaria Nacional /4	Santander /5	Banco Mercantil del Norte /7	Banco Nacional de México /4	ING Hipotecaria /4	Inbursa /4
Pago Mensual Promedio		\$19,411	\$20,190	\$29,733	\$21,315	\$21,319	\$20,131	\$20,074	\$20,752
Enganche		\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000
Crédito		\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.00%	2.00%	2.25%	2.70%	3.00%	2.25%	2.50%	n.d.
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.36%	n.d.	0.28%	0.29%	0.35%	0.10%	0.25%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	n.d.	\$920	\$460	\$0	\$500	\$575	\$1,150	n.d.
	Gastos Notariales /1	1.00%	1.00%	0.81%	2.00%	1.44%	2.62%	2.00%	1.59%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	n.d.	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$12.13	\$12.62	\$18.58	\$13.32	\$13.32	\$12.58	\$12.55	\$12.97
% del ingreso que representa el pago /3		35%	33%	33%	35%	40%	35%	33%	30%
Aforo		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
CAT Promedio Sin IVA		13.0%	13.5%	13.9%	13.9%	14.0%	14.2%	14.3%	14.3%

n.d./ No disponible.

Ofertas vinculantes en pesos para vivienda residencial a tasa fija con un plazo de 15 años (valor de la vivienda de \$2,000,000 pesos) /\*. Termina.

		Patrimonio /5	Fincasa Hipotecaria /5	Banca Afirme /5	Bancomer /4	Hipotecaria Casa Mexicana	HSBC /6	Hipotecaria Independiente /4
Pago Mensual Promedio		\$18,873	\$22,940	\$21,274	\$18,971	\$28,877	\$22,411	\$23,784
Enganche		\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$450,000	\$400,000	\$400,000
Crédito		\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.00%	2.50%	2.50%	2.25%	3.00%	3.00%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.29%	0.29%	0.35%	0.32%	0.29%	0.00%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256	\$690	n.d.	\$897	\$1,006	\$900	\$800
	Gastos Notariales /1	1.84%	0.99%	1.73%	2.82%	3.32%	2.50%	1.50%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$11.80	\$14.34	\$13.30	\$11.86	\$16.04	\$14.01	\$14.87
% del ingreso que representa el pago /3		40%	30%	40%	33%	30%	35%	33%
Aforo		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
CAT Promedio Sin IVA		14.3%	14.8%	14.9%	15.0%	16.9%	17.0%	17.3%

/1 Se contemplan tres clasificaciones de créditos a tasa fija: mensualidades fijas, decrecientes, crecientes 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.

## Noviembre, 2010.

Créditos operados en pesos para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$392,328 (87,501 Udis) y crédito de \$353,095.

		ING Hipotecaria	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Vértice
Pago mensual inicial		\$4,116	\$4,210	\$4,335
Enganche		\$39,233	\$39,233	\$39,233
Crédito		\$353,095	\$353,095	\$353,095
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.77%	3.36%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%	0.53%	0.41%
	Estudio Socioeconómico	\$1,150	\$850	\$1,523
Factor de pago al millar operado		\$11.66	\$11.92	\$12.28
Factor de pago al millar vinculante		\$12.52	1310%	\$9.42
% máximo del ingreso que representa el pago		19%	27%	32%
Aforo Máximo		90%	90%	90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		17.6%	17.8%	18.7%

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 \$392,328 (87,501 Udis) y crédito de \$353,095. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria	Hipotecaria Vértice	Hipotecaria Casa Mexicana
Pago mensual inicial		\$4,084	\$4,409	\$4,499
Enganche		\$39,233	\$39,233	\$39,233
Crédito		\$353,095	\$353,095	\$353,095
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.73%	3.77%	4.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.26%	0.41%	0.39%
	Estudio Socioeconómico	\$1,057	\$1,523	\$850
Factor de pago al millar operado		\$11.57	\$12.49	\$12.74
Factor de pago al millar vinculante		\$13.67	\$9.42	\$10.14
% máximo del ingreso que representa el pago		13%	11%	19%
Aforo Máximo		90%	90%	90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		16.2%	17.9%	19.1%

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 \$930,374 (207,501 Udis) y crédito de \$837,336.

		Patrimonio	ING Hipotecaria
Pago mensual inicial		\$8,583	\$9,685
Enganche		\$93,037	\$93,037
Crédito		\$837,336	\$837,336
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.50%	2.72%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256	\$1,000
Factor de pago al millar operado		\$10.25	\$11.57
Factor de pago al millar vinculante		\$23.14	\$23.88
% máximo del ingreso que representa el pago		30%	21%
Aforo Máximo		90%	90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		13.5%	15.7%