

**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 julio de 2013 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), Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) e instituciones de banca múltiple, que les permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban.

La información se desglosa según el intermediario, plazo, tasa de interés y valor de la vivienda, como sigue:

- I. 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 según subproducto (tradicional, apoyo Infonavit, cofinanciamientos y crediferente).
- II. Ofertas vinculantes de créditos por parte de las instituciones de banca múltiple, SOFOLES y SOFOMES con sus propios recursos, 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.

**Atentamente,**

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**

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

México, D.F., a 20 de agosto de 2013

Julio 2013

Créditos operados en pesos para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$433,076 (87,501 Udis) y crédito de \$389,768.

		ING Hipotecaria	Casa Mexicana
<b>Pago mensual promedio</b>		3,374	3,856
<b>Enganche</b>		43,308	43,308
<b>Crédito</b>		389,768	389,768
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	2.8%	1.2%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.3%	0.3%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	1,000	720
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>		299	279
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		8.7	9.9
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		13.7%	35.2%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		10.6%	12.3%

Créditos operados en pesos para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'027,002 (207,501 Udis) y crédito de \$924,301.

		ING Hipotecaria	Casa Mexicana
<b>Pago mensual promedio</b>		8,128	10,119
<b>Enganche</b>		102,700	102,700
<b>Crédito</b>		924,301	924,301
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	1.8%	0.7%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.3%	0.3%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	1,000	720
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>		459	651
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		8.8	10.9
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		25.6%	43.2%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		10.2%	13.9%

Créditos operados en pesos con APOYO INFONAVIT para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$433,076 (87,501 Udis) y crédito de \$389,768.

		ING Hipotecaria
<b>Pago mensual promedio</b>		3,338
<b>Enganche</b>		43,308
<b>Crédito</b>		389,768
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	1.6%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.3%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	1,000
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>		245
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		8.6
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		16.9%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		10.0%

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 \$433,076 (87,501 Udis) y crédito de \$389,768. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		Patrimonio	ING Hipotecaria
<b>Pago mensual promedio</b>		3,595	3,473
<b>Enganche</b>		43,308	43,308
<b>Crédito</b>		389,768	389,768
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	0.2%	1.6%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.3%	0.3%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	720	1,000
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>		59	145
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		9.2	8.9
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		44.9%	21.2%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		10.1%	10.2%

Créditos operados en pesos con COFINANCIAMIENTO para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'027,002 (207,501 Udis) y crédito de \$924,301. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria
<b>Pago mensual promedio</b>		8,083
<b>Enganche</b>		102,700
<b>Crédito</b>		924,301
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	1.0%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.3%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	1,000
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>		286
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		8.7
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		41.8%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		9.7%

## Julio 2013

Créditos operados en pesos para vivienda económica para no afiliados (Crediferente) a tasa fija para un período de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$433,076 (87,501 Udis) y crédito de \$389,768.

	ING Hipotecaria	Metrofinanciera	LI Financiera	Casa Mexicana
<b>Pago mensual promedio</b>	3,981	4,142	4,208	4,311
<b>Enganche</b>	43,308	43,308	43,308	43,308
<b>Crédito</b>	389,768	389,768	389,768	389,768
<b>Erogación Inicial</b>	% Apertura como valor del crédito	1.3%	1.4%	0.9%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.3%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000	679	1,000
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>	171	131	284	283
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>	10.2	10.6	10.8	11.1
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>	30.5%	30.0%	n.d.	11.6%
<b>Aforo promedio</b>	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>	12.4%	12.9%	14.0%	14.2%

n.d./ No disponible.

Créditos operados en pesos para vivienda media para no afiliados (Crediferente) a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'027,002 (207,501 Udis) y crédito de \$924,301.

	ING Hipotecaria	Metrofinanciera	LI Financiera	Casa Mexicana
<b>Pago mensual promedio</b>	9,372	9,104	9,355	10,070
<b>Enganche</b>	102,700	102,700	102,700	102,700
<b>Crédito</b>	924,301	924,301	924,301	924,301
<b>Erogación Inicial</b>	% Apertura como valor del crédito	1.0%	2.0%	1.1%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.3%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000	679	1,000
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>	319	462	694	453
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>	10.1	9.8	10.1	10.9
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>	42.7%	34.9%	n.d.	29.4%
<b>Aforo promedio</b>	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>	12.1%	12.0%	12.9%	13.5%

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 \$2,000,000 pesos) /\*. Continúa.

	Banco Nacional de México /4	Bancomer /5	Hipotecaria Nacional /4	Mifel /5	Ve por Más /4	Bajío /5
<b>Pago Mensual Promedio</b>	\$20,131	\$19,459	\$20,472	\$20,176	\$20,185	\$21,837
<b>Enganche</b>	\$400,000	\$500,000	\$200,000	\$400,000	\$300,000	\$200,000
<b>Crédito</b>	\$1,600,000	\$1,500,000	\$1,800,000	\$1,600,000	\$1,700,000	\$1,800,000
<b>Erogación Inicial</b>	% Apertura como valor del crédito	0.00%	0.00%	3.00%	1.50%	2.30%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.10%	0.33%	0.28%	7.19%	0.00%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$784	\$652	\$920	\$788
	Gastos Notariales /1	2.62%	2.82%	0.81%	1.00%	2.00%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Factor de pago al millar vinculante</b>	\$12.58	\$12.97	\$11.37	\$12.61	\$11.87	\$12.13
<b>% del ingreso que representa el pago /3</b>	35%	33%	33%	33%	33%	35%
<b>Aforo</b>	80%	75%	90%	80%	85%	90%
<b>Costo Anual Total (CAT)</b>	<b>11.8%</b>	<b>11.9%</b>	<b>12.3%</b>	<b>12.3%</b>	<b>12.9%</b>	<b>13.0%</b>

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.

	HSBC /4	IXE /5	Banco Mercantil del Norte /6	Banca Afirme /5	Hipotecaria Independiente /4	
<b>Pago Mensual Promedio</b>	\$20,537	\$18,382	\$18,810	\$21,381	\$20,965	
<b>Enganche</b>	\$300,000	\$500,000	\$300,000	\$400,000	\$600,000	
<b>Crédito</b>	\$1,700,000	\$1,500,000	\$1,700,000	\$1,600,000	\$1,400,000	
<b>Erogación Inicial</b>	% Apertura como valor del crédito	1.00%	0.00%	3.00%	2.50%	
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.00%	0.53%	0.35%	0.35%	
	Estudio Socioeconómico	\$496	\$0	\$500	\$0	\$800
	Gastos Notariales /1	2.50%	2.07%	1.80%	1.73%	1.50%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Factor de pago al millar vinculante</b>	\$12.08	\$12.25	\$11.06	\$13.36	\$14.98	
<b>% del ingreso que representa el pago /3</b>	35%	25%	40%	40%	33%	
<b>Aforo</b>	85%	75%	85%	80%	70%	
<b>Costo Anual Total (CAT)</b>	<b>13.0%</b>	<b>13.4%</b>	<b>14.0%</b>	<b>14.7%</b>	<b>17.0%</b>	

\*/ 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.