

**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 marzo 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 16 de mayo de 2013**

## Marzo 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 \$431,266 (87,501 Udis) y crédito de \$388,139.

		Metrofinanciera	LI Financiera	ING Hipotecaria	Casa Mexicana
Pago mensual promedio		3,857	3,815	3,979	4,225
Enganche		43,127	43,127	43,127	43,127
Crédito		388,139	388,139	388,139	388,139
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.7%	1.9%	1.9%	1.6%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.4%	0.3%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	679	1,000	1,000	720
Pago mensual de primas de seguros		211	245	244	293
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		9.9	9.8	10.3	10.9
% promedio del pago respecto al ingreso		25.4%	n.d.	14.4%	27.5%
Aforo promedio		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA		12.2%	12.2%	12.9%	14.1%

n.d./ No disponible.

Créditos operados en pesos para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'022,710 (207,501 Udis) y crédito de \$920,439.

		ING Hipotecaria	Metrofinanciera	Caja Inmaculada	Casa Mexicana
Pago mensual promedio		9,147	9,261	9,981	10,029
Enganche		102,271	102,271	102,271	102,271
Crédito		920,439	920,439	920,439	920,439
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.3%	1.8%	0.1%	1.9%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000	679	600	720
Pago mensual de primas de seguros		455	527	656	758
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		9.9	10.1	10.8	10.9
% promedio del pago respecto al ingreso		41.7%	12.5%	79.2%	26.3%
Aforo promedio		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA		12.0%	12.5%	13.6%	14.2%

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 \$431,266 (87,501 Udis) y crédito de \$388,139. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		Patrimonio	Metrofinanciera	ING Hipotecaria	Casa Mexicana
Pago mensual promedio		3,693	3,895	4,043	4,325
Enganche		43,127	43,127	43,127	43,127
Crédito		388,139	388,139	388,139	388,139
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.2%	0.8%	1.1%	1.3%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	720	679	1,000	720
Pago mensual de primas de seguros		94	102	132	157
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		9.5	10.0	10.4	11.1
% promedio del pago respecto al ingreso		48.3%	37.1%	30.0%	31.4%
Aforo promedio		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA		10.8%	11.8%	12.6%	13.9%

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 \$1'022,710 (207,501 Udis) y crédito de \$920,439. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		Patrimonio	Metrofinanciera	ING Hipotecaria	Casa Mexicana
Pago mensual promedio		8,105	8,580	9,832	10,334
Enganche		102,271	102,271	102,271	102,271
Crédito		920,439	920,439	920,439	920,439
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.1%	1.0%	0.8%	1.3%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	720	679	1,000	720
Pago mensual de primas de seguros		221	296	262	537
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		8.8	9.3	10.7	11.2
% promedio del pago respecto al ingreso		50.0%	17.2%	46.4%	24.2%
Aforo promedio		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA		9.5%	10.7%	12.8%	14.3%

Créditos operados en pesos para vivienda económica para no afiliados (Crediferente) a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$431,266 (87,501 Udis) y crédito de \$388,139.

		LI Financiera
Pago mensual promedio		3,802
Enganche		43,127
Crédito		388,139
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.3%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.4%
	Estudio Socioeconómico	1,000
Pago mensual de primas de seguros		325
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		9.8
% promedio del pago respecto al ingreso		n.d.
Aforo promedio		90.0%
CAT Promedio Sin IVA		12.6%

n.d./ No disponible.

Marzo 2013

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 de \$1'022,710 (207,501 Udis) y crédito de \$920,439.

		LI Financiera
Pago mensual promedio		8,986
Enganche		102,271
Crédito		920,439
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.0%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000
Pago mensual de primas de seguros		544
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		9.8
% promedio del pago respecto al ingreso		138.3%
Aforo promedio		n.d.
CAT Promedio Sin IVA		12.0%

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.

		Hipotecaria Nacional /4	Mifel /5	Banco Nacional de México /4	Bancomer /5	Ve por Más /4	Bajo /5
Pago Mensual Promedio		\$20,472	\$20,176	\$20,131	\$23,573	\$20,185	\$21,837
Enganche		\$200,000	\$400,000	\$400,000	\$200,000	\$300,000	\$200,000
Crédito		\$1,800,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,800,000	\$1,700,000	\$1,800,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.00%	1.50%	0.00%	0.00%	2.30%	0.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.28%	n.d.	0.10%	0.33%	0.00%	0.36%
	Estudio Socioeconómico	\$652	\$575	\$0	\$784	\$788	\$0
	Gastos Notariales /1	0.81%	1.00%	2.62%	2.82%	2.00%	1.00%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$11.37	\$12.61	\$12.58	\$13.10	\$11.87	\$12.13
% del ingreso que representa el pago /3		33%	33%	35%	33%	33%	35%
Aforo		90%	80%	80%	90%	85%	90%
Costo Anual Total (CAT)		12.3%	12.3%	12.9%	12.9%	12.9%	13.0%

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	Banco Mercantil del Norte /6	IXE /5	Banca Afirme /5	Fincasa Hipotecaria /5	Hipotecaria Independiente /4
Pago Mensual Promedio		\$20,537	\$18,810	\$18,383	\$21,381	\$25,771	\$20,965
Enganche		\$300,000	\$300,000	\$500,000	\$400,000	\$200,000	\$600,000
Crédito		\$1,700,000	\$1,700,000	\$1,500,000	\$1,600,000	\$1,800,000	\$1,400,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.00%	3.00%	2.50%	1.00%	2.50%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.00%	0.35%	0.29%	0.35%	0.29%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$496	\$500	\$575	\$0	\$690	\$800
	Gastos Notariales /1	2.50%	1.80%	2.07%	1.73%	0.99%	1.50%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$12.08	\$11.06	\$12.26	\$13.36	\$14.32	\$14.98
% del ingreso que representa el pago /3		35%	40%	25%	40%	30%	33%
Aforo		85%	85%	75%	80%	90%	70%
Costo Anual Total (CAT)		13.0%	14.0%	14.0%	14.7%	14.8%	17.0%

\*/ 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.