

**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 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 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 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, 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 18 de diciembre de 2013

## Noviembre 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 \$437,763 (87,501 Udis) y crédito de \$393,987.

		ING Hipotecaria	Casa Mexicana	Metrofinanciera
<b>Pago mensual promedio</b>		3,912	4,688	4,777
<b>Enganche</b>		43,776	43,776	43,776
<b>Crédito</b>		393,987	393,987	393,987
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	1.8%	1.8%	2.3%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.3%	0.3%	0.3%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	1,000	720	679
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>		257	323	294
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		9.9	11.9	12.1
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		49.7%	59.0%	24.6%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%	90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		12.4%	15.8%	16.2%

Créditos operados en pesos para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'038,117 (207,501 Udis) y crédito de \$934,305.

		ING Hipotecaria	LI Financiera	Metrofinanciera
<b>Pago mensual promedio</b>		9,278	9,574	10,330
<b>Enganche</b>		103,812	103,812	103,812
<b>Crédito</b>		934,305	934,305	934,305
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	1.3%	2.6%	2.1%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.3%	0.3%	0.3%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	1,000	1,000	679
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>		467	758	690
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		9.9	10.2	11.1
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		47.3%	n.d.	37.9%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%	90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		12.0%	13.3%	14.4%

n.d. No disponible.

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 \$437,763 (87,501 Udis) y crédito de \$393,987. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria	Metrofinanciera
<b>Pago mensual promedio</b>		3,912	4,168
<b>Enganche</b>		43,776	43,776
<b>Crédito</b>		393,987	393,987
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	1.3%	1.2%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.3%	0.3%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	1,000	679
<b>Pago mensual de primas de seguros</b>		171	138
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		9.9	10.6
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		27.7%	31.7%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		12.0%	12.8%

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 \$1'038,117 (207,501 Udis) y crédito de \$934,305. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria	Casa Mexicana
<b>Pago mensual promedio</b>		9,278	11,146
<b>Enganche</b>		103,812	103,812
<b>Crédito</b>		934,305	934,305
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	0.8%	0.8%
	<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>		265	341
<b>Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)</b>		9.9	11.9
<b>% promedio del pago respecto al ingreso</b>		44.6%	54.3%
<b>Aforo promedio</b>		90.0%	90.0%
<b>CAT Promedio Sin IVA</b>		11.6%	14.9%

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
<b>Pago Mensual Promedio</b>		\$15,904	\$19,459	\$20,472	\$20,176	\$20,185
<b>Enganche</b>		\$400,000	\$500,000	\$200,000	\$400,000	\$300,000
<b>Crédito</b>		\$1,600,000	\$1,500,000	\$1,800,000	\$1,600,000	\$1,700,000
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	n.d.	0.0%	3.0%	1.50%	2.30%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.10%	0.33%	0.28%	n.d.	0.0%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	\$0	\$784	\$652	\$920	\$788
	<b>Gastos Notariales /1</b>	2.62%	2.82%	0.81%	1.00%	2.00%
	<b>Impuestos /2</b>	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Factor de pago al millar vinculante</b>		\$9.94	\$12.97	\$11.37	\$12.61	\$11.87
<b>% del ingreso que representa el pago /3</b>		40%	33%	33%	33%	33%
<b>Aforo</b>		80%	75%	90%	80%	85%
<b>Costo Anual Total (CAT)</b>		9.0%	11.9%	12.3%	12.3%	12.9%

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.

	Bajo /5	Banco Mercantil del Norte /6	HSBC /4	Banca Afirme /5	Hipotecaria Independiente /4	
<b>Pago Mensual Promedio</b>	\$21,837	\$18,810	\$19,727	\$21,381	\$20,965	
<b>Enganche</b>	\$200,000	\$300,000	\$400,000	\$400,000	\$600,000	
<b>Crédito</b>	\$1,800,000	\$1,700,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,400,000	
<b>Erogación Inicial</b>	<b>% Apertura como valor del crédito</b>	0.00%	3.00%	8.13%	1.00%	2.50%
	<b>% Avalúo como valor de la vivienda</b>	0.36%	0.35%	0.00%	0.35%	0.29%
	<b>Estudio Socioeconómico</b>	\$0	\$500	\$0	\$0	\$800
	<b>Gastos Notariales /1</b>	1.00%	1.80%	2.50%	1.73%	1.50%
<b>Impuestos /2</b>	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
<b>Factor de pago al millar vinculante</b>	\$12.13	\$11.06	\$12.33	\$13.36	\$14.98	
<b>% del ingreso que representa el pago /3</b>	35%	40%	33%	40%	33%	
<b>Aforo</b>	90%	85%	80%	80%	70%	
<b>Costo Anual Total (CAT)</b>	13.0%	14.0%	14.5%	14.7%	17.0%	

\*7 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.