



**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 febrero 2012 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 3 de mayo de 2012**

Febrero 2012

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 | Santander /5 | Banco Nacional de México /4 | Bajío /5    | Bancomer /4 | Mifel /5    | Banco Mercantil del Norte /7 |
|--|------------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|
| <b>Pago Mensual Promedio</b>                   |                                    | \$20,472                | \$20,430     | \$20,131                    | \$21,837    | \$21,631    | \$20,190    | \$18,810                     |
| <b>Enganche</b>                                |                                    | \$200,000               | \$300,000    | \$400,000                   | \$200,000   | \$200,000   | \$400,000   | \$300,000                    |
| <b>Crédito</b>                                 |                                    | \$1,800,000             | \$1,700,000  | \$1,600,000                 | \$1,800,000 | \$1,800,000 | \$1,600,000 | \$1,700,000                  |
| <b>Erogación Inicial</b>                       | % Apertura como valor del crédito  | 3.00%                   | 1.00%        | n.d.                        | n.d.        | 2.25%       | 2.00%       | 3.00%                        |
|  | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.28%                   | 0.29%        | 0.10%                       | 0.36%       | 0.33%       | n.d.        | 0.35%                        |
|  | Estudio Socioeconómico             | \$652                   | \$0          | \$0                         | \$0         | \$897       | \$920       | \$500                        |
|  | Gastos Notariales /1               | 0.81%                   | 2.00%        | 2.62%                       | 1.00%       | 2.82%       | 1.00%       | 1.80%                        |
| Impuestos /2                                   |                                    | 5.00%                   | 5.00%        | 5.00%                       | 5.00%       | 5.00%       | 5.00%       | 5.00%                        |
| <b>Factor de pago al millar vinculante</b>     |                                    | \$11.37                 | \$12.02      | \$12.58                     | \$12.13     | \$12.02     | \$12.62     | \$11.06                      |
| <b>% del ingreso que representa el pago /3</b> |                                    | 33%                     | 35%          | 35%                         | 35%         | 33%         | 33%         | 40%                          |
| <b>Aforo</b>                                   |                                    | 80%                     | 80%          | 80%                         | 80%         | 80%         | 80%         | 80%                          |
| <b>CAT Promedio Sin IVA</b>                    |                                    | 12.3%                   | 12.3%        | 12.9%                       | 13.0%       | 13.1%       | 13.5%       | 14.0%                        |

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.

|  |                                    | IXE /5      | ING Hipotecaria /4 | Banca Afirme /5 | Fincasa Hipotecaria /5 | Patrimonio /5 | Hipotecaria Crédito y Casa /4 | Hipotecaria Independiente /4 |
|--|------------------------------------|-------------|--------------------|-----------------|------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>Pago Mensual Promedio</b>                   |                                    | \$18,378    | \$23,164           | \$21,381        | \$25,771               | \$24,258      | \$25,009                      | \$22,118                     |
| <b>Enganche</b>                                |                                    | \$500,000   | \$200,000          | \$400,000       | \$200,000              | \$200,000     | \$200,000                     | \$500,000                    |
| <b>Crédito</b>                                 |                                    | \$1,500,000 | \$1,800,000        | \$1,600,000     | \$1,800,000            | \$1,800,000   | \$1,800,000                   | \$1,500,000                  |
| <b>Erogación Inicial</b>                       | % Apertura como valor del crédito  | 2.50%       | 1.50%              | 1.00%           | 2.50%                  | 2.50%         | 3.00%                         | 2.50%                        |
|  | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.29%       | 0.25%              | 0.35%           | 0.29%                  | 0.29%         | 0.29%                         | 0.29%                        |
|  | Estudio Socioeconómico             | \$575       | \$1,150            | \$0             | \$690                  | \$1,256       | \$1,006                       | \$800                        |
|  | Gastos Notariales /1               | 2.07%       | 2.00%              | 1.73%           | 0.99%                  | 1.84%         | 3.32%                         | 1.50%                        |
| Impuestos /2                                   |                                    | 5.00%       | 5.00%              | 5.00%           | 5.00%                  | 5.00%         | 5.00%                         | 5.00%                        |
| <b>Factor de pago al millar vinculante</b>     |                                    | \$12.25     | \$12.87            | \$13.36         | \$14.32                | \$13.48       | \$13.89                       | \$14.75                      |
| <b>% del ingreso que representa el pago /3</b> |                                    | 25%         | 33%                | 40%             | 30%                    | 30%           | 30%                           | 33%                          |
| <b>Aforo</b>                                   |                                    | 80%         | 80%                | 80%             | 80%                    | 80%           | 80%                           | 80%                          |
| <b>CAT Promedio Sin IVA</b>                    |                                    | 14.0%       | 14.6%              | 14.7%           | 14.8%                  | 15.2%         | 16.7%                         | 17.1%                        |

\*/ 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.

Créditos operados en pesos para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$415,430 (87,501 Udis) y crédito de \$373,887.

|  |                                    | Patrimonio |
|--|------------------------------------|------------|
| <b>Pago mensual inicial</b>                        |                                    | \$4,640    |
| <b>Enganche</b>                                    |                                    | \$41,543   |
| <b>Crédito</b>                                     |                                    | \$373,887  |
| <b>Erogación Inicial</b>                           | % Apertura como valor del crédito  | 2.50%      |
|  | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.25%      |
|  | Estudio Socioeconómico             | \$1,256    |
| <b>Factor de pago al millar operado</b>            |                                    | \$12.41    |
| <b>Factor de pago al millar vinculante</b>         |                                    | \$10.34    |
| <b>% máximo del ingreso que representa el pago</b> |                                    | 12%        |
| <b>Aforo Máximo</b>                                |                                    | 90%        |
| <b>CAT Promedio operado Sin IVA.</b>               |                                    | 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 \$415,430 (87,501 Udis) y crédito de \$373,887.

|  |                                    | Patrimonio | ING Hipotecaria |
|--|------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Pago mensual inicial</b>                        |                                    | \$4,548    | \$4,587         |
| <b>Enganche</b>                                    |                                    | \$41,543   | \$41,543        |
| <b>Crédito</b>                                     |                                    | \$373,887  | \$373,887       |
| <b>Erogación Inicial</b>                           | % Apertura como valor del crédito  | 2.50%      | 1.27%           |
|  | % Avalúo como valor de la vivienda | 0.25%      | n.d.            |
|  | Estudio Socioeconómico             | \$1,256    | \$1,057         |
| <b>Factor de pago al millar operado</b>            |                                    | \$12.16    | \$12.27         |
| <b>Factor de pago al millar vinculante</b>         |                                    | \$11.04    | \$13.67         |
| <b>% máximo del ingreso que representa el pago</b> |                                    | 21%        | 10%             |
| <b>Aforo Máximo</b>                                |                                    | 90%        | 90%             |
| <b>CAT Promedio operado Sin IVA.</b>               |                                    | 15.7%      | 15.9%           |