

**Ciudad de México a 20 de enero de 2017.**

**A LAS INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE, O FIDUCIARIAS Y SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE DEL RAMO HIPOTECARIO O INMOBILIARIO:**

**Referencia: 01/2017**

**Asunto: Desindexación del salario mínimo.**

Durante su operación el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) ha otorgado créditos y garantías a las entidades financieras instrumentados a través de: i) contratos individualizados asignados a través de subastas públicas; ii) contratos de apertura de crédito marco (Contrato Master), cuyo anexo lo constituyen las Condiciones Generales de Financiamiento del FOVI, o iii) contratos de apertura de crédito o garantías particularizados por tipo de operación (Cartera Normal, Garantía Saldo Final y Swap SM-UDIS con y sin fondeo).

Dentro de los diversos esquemas financieros instrumentados a través de las citadas formas, existen créditos, garantías o coberturas que para dar accesibilidad al crédito establecen que el incremento de la mensualidad del acreditado final se realiza tomando como referencia el incremento que presente el salario mínimo en el periodo correspondiente.

A ese respecto, el 27 de enero de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo” (en adelante, “Decreto”), mediante el cual se Reforma la fracción VI del apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para determinar que el salario mínimo no podrá ser utilizado como índice, unidad, base, medida o referencia para fines ajenos a su naturaleza. Asimismo, el Artículo Octavo Transitorio del “Decreto” determina que en los créditos, garantías, coberturas y otros esquemas financieros otorgados o respaldados por el FOVI, en los que para procurar la accesibilidad del crédito a la vivienda se haya previsto como referencia del incremento del saldo del crédito o sus mensualidades el salario mínimo, en beneficio de los acreditados, el FOVI deberá llevar a cabo los actos y gestiones necesarias para que el monto máximo de ese incremento en el periodo establecido, no sea superior a la inflación correspondiente.

El 19 de diciembre de 2016 la Comisión Nacional de Salarios Mínimos publicó en el Diario Oficial de la Federación la “Resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que fija los salarios mínimos general y profesionales vigentes a partir del 1o. de enero de 2017”, en la que determinó que el monto del salario mínimo general vigente en 2016 de \$73.04 pesos diarios, a partir del 1o. de enero de 2017 será de \$80.04 diarios, lo que implica un incremento de 9.5838 por ciento, que es superior a la inflación de 2016 que conforme el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía a diciembre de 2016 fue de 3.3603 por ciento.

En cumplimiento del Octavo Transitorio del “Decreto”, el Comité Técnico del FOVI determinó con respecto a los créditos, garantías, coberturas y otros esquemas financieros otorgados o respaldados por el FOVI, en los que para procurar la accesibilidad del crédito a la vivienda se previó como referencia del incremento del saldo del crédito o sus mensualidades el salario mínimo, que el incremento en el pago del acreditado final se aplique una sola vez al año y que éste sea el menor de entre (i) el aumento anual del salario mínimo vigente al primero de enero, o (ii) la inflación del año inmediato anterior, medida por la variación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de diciembre.

Con objeto de implementar lo dispuesto en el “Decreto” y lo determinado por el Comité Técnico del FOVI, se hace del conocimiento de las instituciones de banca múltiple o fiduciarias y sociedades financieras de objeto múltiple del ramo hipotecario o inmobiliario que cuenten con créditos, garantías o coberturas otorgados por el FOVI en los que se haya previsto que el incremento del saldo y/o la mensualidad del acreditado final se realiza tomando como referencia el incremento del salario mínimo en el periodo correspondiente, que:

I. A partir de enero de 2017 el incremento en el importe del pago mensual a cargo del acreditado deberá ser determinado conforme a lo siguiente:

a) El incremento en la mensualidad del acreditado final será el menor de entre: (i) el incremento anual observado en el Salario Mínimo (SM) o (ii) la inflación del año inmediato anterior, medida por la diferencia porcentual anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del mes de diciembre.

Para efectos de realizar la comparación anterior, el incremento refiere a la variación porcentual del SM que se calcula con el SM vigente el primero de enero del año de cálculo, con respecto al SM vigente el primero de enero del año inmediato anterior. El SM será el publicado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

La inflación a comparar, consiste en la diferencia porcentual del INPC mensual de diciembre del año anterior a que se realice el cálculo, con respecto al INPC mensual de diciembre previo.

Los cálculos que se realicen conforme a este inciso, deberán expresarse con redondeo a 4 decimales.

En aquéllos créditos que se encuentren determinados en Veces SM, en el supuesto de que el incremento del SM sea superior a la inflación anual, el incremento anual en las mensualidades corresponderá a la inflación, conforme al resultado de la comparativa antes señalada.

b) El incremento en la mensualidad del acreditado final a partir de 2017 se realizará en forma anual en la fecha establecida en el contrato respectivo. Asimismo, se deberá prever que a partir de 2018 el incremento anualizado de las citadas mensualidades se aplicará a partir del pago correspondiente al mes de febrero.

II. Deberán realizar las acciones conducentes para que los créditos otorgados a los respectivos acreditados finales establezcan la modificación en la forma de la determinación del incremento en el pago de la mensualidad correspondiente, conforme a lo dispuesto en el numeral I anterior.

Lo anterior, en el entendido de que la citada modificación se instruye en cumplimiento al Artículo Octavo Transitorio del “Decreto” y representa un beneficio para los acreditados finales, por lo que podrán adoptar las medidas que consideren convenientes con respecto al consentimiento de dichos acreditados finales.

- III. Se deberán informar al FOVI las acciones que en cumplimiento del Artículo Octavo del “Decreto” sean realizadas conforme a los términos del presente comunicado para la implementación de las modificaciones a los créditos otorgados a los respectivos acreditados finales.

Conforme a las determinaciones establecidas en este comunicado, debido a que la inflación observada en 2016 medida por el INPC fue de 3.3603 por ciento, en los créditos otorgados a los respectivos acreditados finales, en sustitución del incremento en el SM (que en 2016 fue 9.5838 por ciento), las entidades financieras incrementarán el pago de las mensualidades correspondientes a 2017 en un máximo de 3.3603 por ciento.

Para cualquier aclaración con respecto al presente comunicado, favor de contactar a la Subdirección de Proyectos de Negocio de SHF, en la extensión 4763 o al correo [rpiazza@shf.gob.mx](mailto:rpiazza@shf.gob.mx)

**Atentamente,**

**Ing. Luz Stella Lozano Chona.  
Directora General Adjunta de Crédito y  
Delegada Fiduciaria General de SHF,  
Fiduciaria en el FOVI.**