

**Instituto del Fondo Nacional de la
Vivienda para los Trabajadores**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2013 y
2012 y Dictamen de los auditores
independientes del 28 de febrero de
2014

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el patrimonio	5
Estados de cambios en la situación financiera	6
Notas a los estados financieros	7

Dictamen de los auditores independientes al H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (el “INFONAVIT”), los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados de resultados, de variaciones en el patrimonio y de cambios en la situación financiera, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las principales políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración del INFONAVIT en relación con los estados financieros

La Administración del INFONAVIT es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la “Comisión”) a través de las “Disposiciones de carácter general aplicables al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” (las “Disposiciones”) publicadas en el Diario Oficial de la Federación (“DOF”) el 11 de mayo de 2007, y del control interno que la Administración del INFONAVIT considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes y de que están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión a través de las Disposiciones.

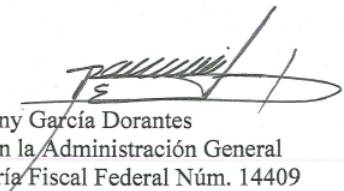
Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación de los estados financieros por parte del INFONAVIT, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del INFONAVIT. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración del INFONAVIT, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados financieros y de cambios en la situación financiera correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México a través de las Disposiciones publicadas en el DOF el 11 de mayo de 2007.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Rony García Dorantes
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 14409

28 de febrero de 2014

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

Activo	2013	2012
Disponibilidades (Nota 4)	\$ 280,300	\$ 88,495
Inversiones en valores: Títulos recibidos en reporto (Nota 5)	36,714,685	9,481,342
Cartera de crédito a la vivienda vigente: Cartera hipotecaria vigente (Nota 6) Crédito en prórroga (Nota 6) Total cartera de crédito a la vivienda vigente	814,897,129 <u>43,739,444</u> 858,636,573	773,961,775 <u>33,472,132</u> 807,433,907
Cartera de crédito a la vivienda vencida (Nota 6)	<u>59,154,090</u>	<u>50,665,053</u>
Total cartera de crédito	917,790,663	858,098,960
Menos: Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 6)	<u>165,168,700</u>	<u>150,808,451</u>
Cartera de crédito, (neto)	752,621,963	707,290,509
Cuentas fiscales por cobrar, (neto) (Nota 7)	40,057,444	38,007,987
Otras cuentas por cobrar, (neto)	1,448,931	1,039,268
Reserva territorial, (neto)	11,214	11,214
Bienes adjudicados, (neto) (Nota 8)	6,994,795	5,898,676
Inmuebles, mobiliario y equipo, (neto) (Nota 9)	471,797	451,839
Derechos fiduciarios, (neto) (Nota 10)	33,780,145	31,124,739
Otros activos, (neto)	<u>1,938,529</u>	<u>1,651,224</u>
Total activo	<u>\$ 874,319,803</u>	<u>\$ 795,045,293</u>

Pasivo y Patrimonio	2013	2012
Aportaciones a favor de los trabajadores (Nota 11): Fondo de ahorro Sistema de ahorro para el retiro	\$ 9,826,807 <u>696,687,842</u> 706,514,649	\$ 9,990,089 <u>637,958,778</u> 647,948,867
Cuentas por pagar a desarrolladores (Nota 12)	190,773	496,666
Cuentas por pagar (Nota 13)	8,384,022	7,278,051
Acreedores diversos	407,552	352,523
Convenios y aportaciones por aplicar (Nota 14)	22,789,471	22,264,765
Provisiones para obligaciones diversas (Nota 15)	9,691,373	8,569,327
Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 16)	<u>12,469,043</u>	<u>11,694,357</u>
Total pasivo	760,446,883	698,604,556
Patrimonio (Nota 17): Patrimonio contribuido	56,509,557	56,509,557
Patrimonio ganado: Reservas Resultado de ejercicios anteriores Resultado neto	10,875,380 29,055,800 <u>17,432,183</u> <u>57,363,363</u>	10,875,380 14,736,105 <u>14,319,695</u> <u>39,931,180</u>
Total patrimonio	<u>113,872,920</u>	<u>96,440,737</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 874,319,803</u>	<u>\$ 795,045,293</u>

Cuentas de orden (Nota 22)

	2013	2012
Créditos comprometidos	\$ 1,244,930	\$ 579,899
Intereses de cartera vencida	3,836,796	3,494,737
Cartera de créditos certificados de vivienda	114,988,169	107,592,508
Créditos totalmente reservados (efecto neto)	93,032,059	80,873,331
Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración	366,627	366,627
Cartera de crédito vendida	11,742,478	11,742,478
Cartera administrada INFONAVIT Total	56,425,403	49,770,833
Cartera administrada INFONAVIT Mas Crédito	5,977,625	461,209
Cartera administrada Mejora tu Casa	5,925,429	3,216,865
Derechos fiduciarios de cartera	1,354,608	1,332,248
Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el Retiro	<u>40,569,691</u>	<u>37,503,355</u>
Total	<u>\$ 335,463,815</u>	<u>\$ 296,934,090</u>

El monto nominal del patrimonio contribuido al 31 de diciembre de 2013 y 2012, asciende a \$20,086,436.
Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	2013	2012
Ingresos por intereses (Nota 6)	\$ 95,793,569	\$ 90,406,958
Gastos por intereses (Nota 18)	<u>(39,748,212)</u>	<u>(35,836,574)</u>
Margen financiero	56,045,357	54,570,384
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 6)	<u>(43,980,864)</u>	<u>(49,317,634)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	12,064,493	5,252,750
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 19)	3,758,365	2,951,288
Comisiones y tarifas pagadas y otros gastos de la operación	<u>(173,422)</u>	<u>(182,527)</u>
Ingresos totales de la operación	15,649,436	8,021,511
Gastos de administración, operación y vigilancia	<u>(7,940,370)</u>	<u>(7,401,391)</u>
Resultado de la operación	7,709,066	620,120
Otros productos (Nota 20)	16,291,380	18,959,743
Otros gastos (Nota 21)	<u>(6,568,263)</u>	<u>(5,260,168)</u>
Resultado neto	<u>\$ 17,432,183</u>	<u>\$ 14,319,695</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Estados de variaciones en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

	Patrimonio contribuido			Patrimonio ganado				Total patrimonio
	Nominal	Actualización	Total	Reservas de patrimonio	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Total	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$ 20,086,436	\$ 36,423,121	\$ 56,509,557	\$ 10,875,380	\$ 2,554,715	\$ 12,181,390	\$ 25,611,485	\$ 82,121,042
Movimientos inherentes a las decisiones de la Asamblea General:								
Traspaso del resultado neto al resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	12,181,390	(12,181,390)	-	-
Total	20,086,436	36,423,121	56,509,557	10,875,380	14,736,105	-	25,611,485	82,121,042
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral								
Resultado neto	-	-	-	-	-	14,319,695	14,319,695	14,319,695
Saldo al 31 de diciembre de 2012	20,086,436	36,423,121	56,509,557	10,875,380	14,736,105	14,319,695	39,931,180	96,440,737
Movimientos inherentes a las decisiones de la Asamblea General:								
Traspaso del resultado neto al resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	14,319,695	(14,319,695)	-	-
Total								
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral								
Resultado neto	-	-	-	-	-	17,432,183	17,432,183	17,432,183
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 20,086,436	\$ 36,423,121	\$ 56,509,557	\$ 10,875,380	\$ 29,055,800	\$ 17,432,183	\$ 57,363,363	\$ 113,872,920

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Estados de cambios en la situación financiera

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	2013	2012
Actividades de operación:		
Resultado neto	\$ 17,432,183	\$ 14,319,695
Partidas aplicadas a resultados que no requirieron (generaron) la utilización de efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	43,980,864	49,317,634
Estimación preventiva para cuentas fiscales	1,685,619	1,072,657
Estimación por baja de valor de bienes adjudicados	280,115	1,081,760
Estimación por baja de valor de derechos fiduciarios	(224,136)	(10,949)
Estimación por baja de valor de la reserva territorial	-	(10,301)
Estimación preventiva para deudores diversos	742,565	(76,397)
Cantidad básica y de ajuste aplicada a las subcuentas de vivienda	39,690,046	35,685,274
Indexación de cartera de créditos	(33,534,612)	(32,899,038)
Depreciaciones y amortizaciones	449,326	410,183
Costo laboral	741,054	580,158
	<u>71,243,024</u>	<u>69,470,676</u>
Aumento o disminución de partidas relacionadas con la operación:		
Cartera de crédito, neto	(55,777,706)	(69,288,343)
Cuenta fiscal por cobrar	(3,735,076)	(1,084,964)
Otras cuentas por cobrar	(1,152,229)	928,297
Reserva territorial	-	11,004
Bienes adjudicados	(1,376,234)	(4,282,724)
Derechos fiduciarios	(2,431,270)	(3,638,053)
Aportaciones a favor de los trabajadores, neto	18,875,736	16,031,196
Cuentas por pagar a desarrolladores	(305,893)	(2,680,728)
Cuentas por pagar	1,130,716	(1,694,708)
Acreedores diversos	54,269	(90,653)
Convenios y aportaciones por aplicar	524,706	(2,479,385)
Provisiones para obligaciones diversas	357,007	(100,445)
Créditos diferidos y cobros anticipados	774,686	1,684,266
Recursos generados por actividades de operación	<u>28,181,736</u>	<u>2,785,436</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo y otros activos	<u>(756,588)</u>	<u>(655,226)</u>
Aumento de disponibilidades e inversiones en valores	27,425,148	2,130,210
Disponibilidades e inversiones en valores al principio del año	<u>9,569,837</u>	<u>7,439,627</u>
Disponibilidades e inversiones en valores al final del año	<u>\$ 36,994,985</u>	<u>\$ 9,569,837</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

1. Actividades y entorno regulatorio

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su Artículo 123 la obligación por parte de los patrones, de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a los trabajadores, esta obligación se cumple mediante las aportaciones que realizan los patrones al Fondo Nacional de la Vivienda para constituir depósitos a favor de sus trabajadores y al establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a los mismos, crédito accesible y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones; para atender este mandato, la Ley Federal del Trabajo da origen al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”) como un organismo para administrar dicho fondo.

El INFONAVIT es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, constituido por decreto presidencial el 24 de abril de 1972. El INFONAVIT, de conformidad con el Artículo 3 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (la Ley del INFONAVIT), tiene por objeto:

- I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda el cual está constituido con las aportaciones recibidas de los patrones, equivalentes al 5% sobre el salario integrado mensual de los trabajadores a su servicio, limitado a una base de 25 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.
- II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito accesible y suficiente para:
 - a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,
 - b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y
 - c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores bajo ciertas condiciones.
- III. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

La Ley del INFONAVIT se ha reformado y ha tenido modificaciones desde su creación, siendo las más importantes las siguientes:

- 24 de febrero de 1992 - Con el fin de establecer nuevos procedimientos administrativos y financieros para que opere como Institución hipotecaria dedicada al financiamiento de vivienda para sus derechohabientes;
- 1 de julio de 1997 - Con el propósito de adecuar su orden normativo con la nueva Ley del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) y brindar mayor protección al patrimonio de los trabajadores derechohabientes;
- 1 de junio de 2005, se incluyen disposiciones orientadas a:
 - La implementación y perfeccionamiento de mecanismos e instrumentos internos y externos de fiscalización, a través del establecimiento de un Comité de Auditoría.
 - La institucionalización de un Comité de Auditoría.

- La rendición de cuentas e informes y la reglamentación en la designación del auditor externo.
- El fortalecimiento de las facultades de la H. Asamblea General en relación a la decisión de políticas de crédito y a la ratificación de integrantes de los Órganos Internos del INFONAVIT.
- La obligación del INFONAVIT a la aplicación de la normatividad emitida por la Comisión en materia de registro contable de sus operaciones y creación de estimaciones sobre sus activos.
- Obligaciones y responsabilidades, mayor difusión en el rendimiento de cuentas, publicando en el Diario Oficial de la Federación (“DOF”) el balance general anual y fortaleciendo y reorientando la Comisión de Inconformidades.

Con fecha 12 de enero de 2012, se reformaron los artículos 43,44 y 47 de la Ley del INFONAVIT y el Octavo transitorio del “Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del INFONAVIT, publicado en el DOF el 6 de enero de 1997”, tal como se indica a continuación:

1. *Los trabajadores que se pensionen en los términos previstos en la Ley del Seguro Social de 1973, recibirán en una sola exhibición el saldo acumulado en su subcuenta de vivienda 97* - Para aquellos trabajadores que ya se pensionaron y aquellos que lo hagan antes de la entrada en vigor del decreto, el procedimiento de devolución será el siguiente:
 - a) Quienes demandaron la devolución de los recursos y obtuvieron una resolución favorable pero aún no han recibido sus recursos, y aquellos cuyo juicio aún se encuentre en trámite y se desistan del mismo, recibirán su ahorro en una sola exhibición.
 - b) Quienes demandaron y obtuvieron una resolución negativa y aquellos que no han solicitado dicha devolución, recibirán sus recursos en un plazo máximo de 18 meses, conforme a los procedimientos que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que deberá expedir en un plazo máximo de 180 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la reforma.
2. *Los trabajadores podrán solicitar créditos en pesos a tasa nominal* - Los trabajadores podrán solicitar su crédito en pesos a tasa nominal o en veces salarios mínimos. Se garantiza que las condiciones financieras que se establezcan para los créditos a tasa nominal no sean más altas que las actuales.
3. *Los trabajadores podrán solicitar un segundo crédito* - Los derechohabientes que hubieran ejercido un crédito INFONAVIT bajo cualquiera de sus modalidades y lo hubieran liquidado, podrán acceder a un nuevo financiamiento por parte del INFONAVIT en coparticipación con entidades financieras.
4. Dotar al INFONAVIT de un régimen de inversión que garantice en todo momento que el Instituto cuente con los recursos requeridos para atender las necesidades de vivienda de los trabajadores.

Proyecto de Disposiciones de Carácter General aplicables al INFONAVIT

Con fecha 31 de marzo de 2011 fue recibida en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (“COFEMER”), el proyecto de Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos y Entidades de Fomento (“CUOEF”) elaborada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la cual en opinión de la Administración se espera sea publicada durante el 2014.

La Administración del INFONAVIT y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) se encuentran trabajando en el desarrollo de un modelo logístico de incumplimiento para determinar la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios (Riesgo Crédito), en la que se incluirá los diferentes escenarios en los que incurre un acreditado; prórroga, pérdida de empleo y reestructura, la cual se espera formará parte de las nuevas disposiciones, el posible impacto se encuentra en proceso de valuación.

El citado proyecto de disposiciones está conformado por disposiciones generales, disposiciones prudenciales (originación y administración de crédito, reservas preventivas adicionales, integración de expedientes, diversificación y administración integral de riesgos, calificación de cartera crediticia, controles internos), requerimientos totales por pérdidas inesperadas, de la información financiera y su revelación, reportes regulatorios y otras disposiciones (artículos transitorios y listado de anexos).

2. Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos están preparados, con fundamento en la Ley del INFONAVIT y de acuerdo con los criterios de contabilidad que le son aplicables, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”), quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia del INFONAVIT, así como la revisión de su información financiera. Estos criterios contables se consideran un marco de información financiera general.

Utilidad integral - Es la modificación del patrimonio durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del patrimonio contribuido; se integra por el resultado neto más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el patrimonio sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el resultado integral está representado por el resultado neto.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables del INFONAVIT, están de acuerdo con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión, en las Disposiciones de Carácter General Aplicables al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (las “Disposiciones”), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieran en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad del INFONAVIT se ajustará a las Normas de Información Financiera mexicanas (“NIF”), definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (“CINIF”), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico.

A continuación se describen las políticas más importantes que sigue el INFONAVIT:

Los principales criterios contables que sigue el INFONAVIT se resumen a continuación:

- a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2013.
- b. **Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera** - A partir del 1 de enero de 2008, el Instituto al operar en un entorno no inflacionario, suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007, debido a que estos efectos sólo se deben considerar bajo un entorno económico inflacionario.

De acuerdo con lo establecido en la NIF B-10, Efectos de la inflación, un entorno económico no inflacionario es cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es menor que el 26 % y, además, de acuerdo con los pronósticos económicos de organismos oficiales, se identifica una tendencia en ese mismo sentido: inflación baja. El porcentaje de inflación acumulada de los últimos tres ejercicios anteriores, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es 11.36% y 11.79%, respectivamente. El porcentaje de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, es 3.97%, 3.57% y 3.82%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios.

- c. **Disponibilidades** - Este rubro se compone de efectivo y saldos bancarios a la vista en moneda nacional.
- d. **Inversiones en valores** - De acuerdo con lo que establecía el Artículo 43 de la Ley del INFONAVIT, los recursos disponibles de la captación de aportaciones y amortizaciones de crédito, en tanto no se destinen a los fines señalados en el Artículo 42 de la citada Ley, se invierten en valores a cargo del Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos (Gobierno Federal) e instrumentos de la Banca Mexicana de Desarrollo, mientras se implementa el “Régimen de inversión y políticas y procedimientos de administración de activos y pasivos” autorizado por el H. Consejo de Administración con base en los previstos para la inversión de los recursos del Sistema de Ahorro para el Retiro, garantizando en todo momento que el Instituto cuente con los recursos requeridos para atender las necesidades de vivienda de los trabajadores.

Consecuentemente, el rubro de inversiones en valores comprende valores gubernamentales y otros valores de renta fija emitidos por la Banca Mexicana de Desarrollo, que se clasifican como títulos recibidos en reporto. Dichas inversiones se adquieren con la finalidad de invertir los excedentes de liquidez, en las que el INFONAVIT actúa solamente como reportadora.

Los títulos recibidos en reporto, se registran dentro de las inversiones en valores, la entrada de los títulos objeto de la operación se registra a su costo de adquisición, así como la salida del efectivo correspondiente.

El reconocimiento del premio se efectúa con base en el valor presente del precio al vencimiento de la operación, afectando la valuación de los títulos objeto de la misma, así como los resultados del ejercicio. El valor presente del precio al vencimiento, se obtiene descontando dicho precio a la tasa de rendimiento obtenida considerando el valor razonable que corresponde a títulos de la misma especie de aquellos objeto del reporto, cuyo término sea equivalente al plazo restante de la misma operación.

Los intereses devengados se registran directamente en los resultados del ejercicio.

- e. **Cartera de crédito a la vivienda**

Cartera vigente - Representa el saldo insoluto de los créditos otorgados e incluye los intereses devengados no cobrados sobre los créditos que se encuentran al corriente en sus pagos o con atraso menor a 90 días respecto de su último pago.

Al momento del otorgamiento del crédito, el saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual se le entrega al trabajador, conjuntamente con el monto del crédito autorizado para la adquisición de la vivienda de su elección, y hasta el mes de mayo de 2013 se otorgaron créditos con Anualidades Garantizadas, los cuales retenían una proporción que sería aplicada en 5 anualidades, esto último con el fin de atender la autorización RCA-4170-04/13 del H. Consejo de Administración. Las aportaciones patronales del 5% posteriores al otorgamiento del crédito, junto con los pagos del crédito por parte del acreditado, forman parte de la amortización de dichos créditos.

El Régimen Ordinario de Amortización (ROA), comprende aquellos acreditados que tienen una relación laboral y cuya amortización del crédito es descontada del salario del trabajador por su patrón. En el Régimen Extraordinario de Amortización (REA) se encuentran los acreditados, que habiendo perdido su relación laboral, cubren directamente y de forma mensual el pago de sus amortizaciones.

De conformidad con las políticas del INFONAVIT y de acuerdo a la variabilidad de los mecanismos de cobranza, se considera un límite de tolerancia de pago, esto es, que si el pago recibido rebasa el 5% del pago originalmente pactado tratándose de ROA, o del 95% tratándose de REA no se registran dichos pagos como vencidos u omisos sino que se considerará que fueron cubiertos, sin embargo, los pagos hechos bajo la política de tolerancia de pagos no se consideran pagos efectivos para efectos de cálculo de reserva de extensión al no haber sido cubiertos al 100%.

Cartera en prórroga - La cartera en prórroga representa el saldo de los créditos vigentes de trabajadores que perdieron su relación laboral y que les fue otorgada una prórroga en sus pagos atendiendo a lo que establece el artículo 41 de la Ley del INFONAVIT, que menciona que las prórrogas no podrán exceder de 12 meses cada una, ni exceder de 24 meses en su conjunto. La prórroga se otorga de forma automática a partir del ejercicio 2007, una vez que el INFONAVIT identifica la pérdida de la relación laboral a través de los avisos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), sin embargo, si después de transcurridos seis meses a partir de la aplicación automática de la prórroga, el acreditado no ha iniciado una relación laboral con un patrón inscrito o no ha aceptado uno de los productos de reestructura que le ofrece el INFONAVIT, debe solicitar explícitamente se extienda el período de la misma prórroga hasta cumplir doce meses, durante dicho período de prórroga los intereses ordinarios que se generen se capitalizan al saldo de principal del crédito.

Cartera vencida - Los saldos insolutos de capital e intereses, se clasifican como vencidos cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente y los adeudos en los que los pagos periódicos parciales de principal e intereses presenten 90 días o más de vencidos, atendiendo al período de facturación, tanto para los créditos que se encuentran en ROA como para los que están en REA. Tratándose de créditos en prórroga, al plazo antes mencionado una vez que vence la misma.

El traspaso de los créditos de cartera vencida a vigente se realiza cuando se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago o que siendo créditos reestructurados, cumplan con el pago sostenido del crédito.

Evidencia de pago sostenido - Se considera que existe evidencia de pago sostenido, cuando se liquidan sin retraso y en su totalidad, tanto el monto total exigible de capital e intereses, como mínimo de una exhibición en los créditos bajo el esquema ROA y para los créditos bajo el esquema REA de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito, o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales, el pago de una exhibición.

Reestructuración - Es aquella operación que se deriva de cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate, o bien
- b) Modificaciones a las condiciones originales del crédito o al esquema de pagos, entre las cuales se encuentran:
 - cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito, o
 - concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito, salvo que dicha concesión se otorgue al vencimiento del crédito, en cuyo caso se tratará de una renovación.

Los créditos vencidos que se reestructuran permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

El INFONAVIT no realiza renovaciones de créditos.

- f. ***Estimación preventiva para riesgos crediticios*** - La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en la metodología establecida por la Administración del INFONAVIT, basada para el caso del riesgo de crédito, el criterio de la Comisión, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2010. Dicha estimación, a juicio de la Administración es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir por la porción del crédito que se estima no tendrá viabilidad de cobro.

Reserva por riesgo de crédito - Las estimaciones relativas a la reserva por riesgos de crédito se basan en estudios que analizan y clasifican la cartera en función del número de amortizaciones vencidas.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la estimación preventiva para riesgos crediticios se calcula conforme al grado de riesgo asignado al crédito por el número de amortizaciones vencidas, el nivel de probabilidad de incumplimiento y un factor de severidad de la pérdida.

Número de amortizaciones vencidas	<u>Porcentaje de probabilidad de incumplimiento</u>		Porcentaje de severidad de pérdida
	Cartera (1)	Cartera (2)	
0	1%	1%	35%
1	3%	5%	35%
2	7%	15%	35%
3	25%	50%	35%
4	50%	90%	35%
5	95%	95%	35%
6	98%	98%	35%
7 a 47	100%	100%	70%
48 y más	100%	100%	100%

- (1) Cartera de créditos a la vivienda otorgados a partir del 1° de junio de 2000.
- (2) Cartera de créditos a la vivienda otorgados antes del 1 de junio de 2000, o que habiendo sido otorgados con posterioridad a esa fecha ya hubieran sido objeto de alguna reestructuración.

El INFONAVIT constituye adicionalmente, una reserva complementaria equivalente a los intereses devengados de la cartera en prórroga y los intereses capitalizados de créditos reestructurados sin evidencia de pago sostenido.

En los casos en que los acreditados no cuenten con relación laboral vigente, y que la vivienda se encuentre deshabitada, abandonada, bandalizada u ocupada por terceros, considerando como mínimo 6 impagos, que sean créditos sin garantía a favor del INFONAVIT y viviendas entregadas con poder notarial, se opta por cancelar el saldo insoluto de dichos créditos contra la estimación preventiva, reconociéndose en cuentas de orden el importe de éstos en el rubro de “Créditos totalmente reservados” (“cartera segregada o eliminada”).

Asimismo durante el mes de diciembre de 2013 el H. Consejo de Administración mediante acuerdo RCA-4460-12/13 aprobó las modificaciones a las “Políticas de créditos reservados al 100% y segregación” permitiendo segregar aquellos créditos con moras altas (18 o más).

Las recuperaciones de créditos de cartera castigada o cartera eliminada, se reconocen en el estado de resultados en el rubro de “Otros productos”. Los créditos que se reestructuren y que hubieran estado eliminados, se restituyen nuevamente como cartera en el balance general por el monto de la reestructura, reconociendo como contrapartida un ingreso en el rubro “Otros productos” una vez que se cumpla con el pago sostenido del crédito reestructurado; con base en la aprobación del H. Consejo de Administración citada en el párrafo anterior a partir del mes de diciembre de 2013 se amplió la política para considerar como pago sostenido de estos créditos el cumplimiento de 8 y 4 pagos consecutivos para el caso de los créditos REA y ROA, respectivamente; consecuentemente se constituye el monto de sus reservas de acuerdo a las metodologías del INFONAVIT. De igual manera estas recuperaciones se reconocen en cuentas de orden en el rubro de “Créditos totalmente reservados”.

Reserva por riesgo de extensión – El INFONAVIT constituye una reserva para cubrir el riesgo de extensión, la cual se genera en los casos que no obstante que el acreditado pague regularmente su crédito, al término del plazo legal no se hubiera amortizado el mismo en su totalidad, en virtud de la obligación que tiene el INFONAVIT de liberar al acreditado de su pago una vez que este cumpla con los pagos mensuales efectivos contratados (240 ó 360) siempre y cuando su crédito se encuentre vigente, tal como lo establece el artículo 41 de la Ley del INFONAVIT.

El cálculo de la estimación correspondiente al riesgo de extensión, se realiza considerando el importe del pago mensual contractual de cada crédito, tasa de interés, plazo remanente, y bajo el supuesto que se mantendrá al corriente en el pago de sus amortizaciones, se estima un “saldo teórico” del crédito, el cual se compara con su saldo contable a la fecha de cálculo; si éste último es mayor, la diferencia es considerada como riesgo de extensión, al cual se le aplican los porcentajes de probabilidad de cumplimiento que se obtienen partiendo de los porcentajes de probabilidad de incumplimiento establecidos por la Administración del INFONAVIT para el cálculo de las reservas de riesgo de crédito, indicados anteriormente.

El plazo remanente se calcula sobre la base de 240 ó 360 pagos efectivos que no incluyen los períodos de prórroga que el acreditado haya utilizado, ni los pagos parciales recibidos conforme a la política de tolerancia de pagos.

Hasta el 2012 la determinación del riesgo de extensión para aquellos créditos que tuvieran reestructuras temporales del tipo “Dictamen de Capacidad de Pago” se estimaba su “saldo teórico” bajo el supuesto de que las condiciones de la reestructura se mantuvieran con estas nuevas condiciones por el plazo remanente del crédito. En este sentido al amparo de la aprobación RCA-3103-10/10 del mes de octubre de 2010 del H. Consejo de Administración, en el ejercicio 2013 se implementó una mejora en el cálculo del “saldo teórico” considerando para estos créditos un escenario máximo de observación de 5 años con las condiciones de la reestructura y posteriormente regresando a las condiciones originales de amortización del crédito.

- g. **Cuentas fiscales por cobrar, neto** - Incluye aportaciones y amortizaciones pendientes de enterar al INFONAVIT por los patrones relativas al último bimestre de cada año, aportaciones y amortizaciones pendientes de bimestres anteriores y convenios de pago de aportaciones patronales para la cuenta de vivienda del trabajador.

El cálculo de la estimación para cuentas fiscales por cobrar, se determina conforme al saldo pendiente de cobro de las aportaciones y amortizaciones con crédito considerando su grado de irrecuperabilidad.

- h. **Otras cuentas por cobrar, neto** - Este rubro se integra por préstamos al personal, deudores diversos, gastos por comprobar, deudores de operación, los cuales se reservan al 100% de acuerdo a su antigüedad, excepto los préstamos al personal, y los gastos de juicios relacionados a la cartera de crédito, los cuales en promedio se reservan al 70%.
- i. **Reserva territorial, neto** - Los terrenos en breña que aún no cuentan con condiciones de infraestructura básica y que fueron adquiridos con anterioridad a 1992 y los urbanizados, se encuentran registrados a su valor histórico de adquisición o inversión realizada, hasta en tanto se vendan o se destinen a construcción de vivienda. En la enajenación de la reserva territorial, el remanente que se origina al comparar el precio de venta contra el costo histórico se registra dependiendo del resultado en el rubro de “Otros productos” u “Otros gastos”, hasta el momento en que se vendan.

Por aquellos terrenos que se encuentran invadidos o en proceso de regularización, la Administración, de manera preventiva cuenta con la política de reservar el total del valor en libros, para hacerle frente a posibles pérdidas.

- j. **Bienes adjudicados, neto** - Los bienes adjudicados se registran al menor entre el valor de adjudicación y su valor neto de realización, mientras que los bienes recibidos mediante dación en pago se registran en la fecha en que se firme la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien. Las diferencias, en el caso de que los valores estimados sean inferiores al importe de los préstamos, neto de estimaciones, que se cancelan, se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Otros gastos”. Cuando el importe de los préstamos, neto de estimaciones, que se cancelan sea inferior al valor del bien, el valor del bien se ajusta al valor neto del préstamo y la utilidad en venta de este tipo de bienes, en caso de que existiera, se registra hasta el momento en que se realiza.

Tratándose de bienes adjudicados provenientes de cartera castigada o eliminada, se reconoce como una recuperación en el rubro de “Otros productos” el menor entre el valor de realización de los bienes, neto de gastos de venta, y el valor de los bienes adjudicados (valor convenido en el caso de los bienes cedidos mediante dación en pago).

La Administración del INFONAVIT constituye una estimación por baja de valor de acuerdo a las Disposiciones, como se muestra a continuación:

Más de:	Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago	Porcentaje de reserva	
		Bienes inmuebles	Bienes muebles
	6	-	10
	12	10	20
	18	10	45
	24	15	60
	30	25	100
	36	30	100
	42	35	100
	48	40	100
	54	50	100
	60	100	100

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Administración del INFONAVIT ha realizado un análisis sobre el posible deterioro en los activos de larga duración, mediante la incorporación del efecto de ajuste al valor del bien adjudicado, y establece una estimación adicional para reducirlos a su valor de recuperación. En opinión de la Administración esta reserva es suficiente para cubrir el posible deterioro identificado de conformidad con la NIF C-15 “Deterioro en el valor de los activos de larga duración”.

- k. ***Deterioro de activos de larga duración en uso*** - El INFONAVIT revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados.
- l. ***Inmuebles, mobiliario y equipo, neto*** - Los inmuebles, mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaron mediante factores derivados de las Unidades de Inversión (“UDI”). La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles, estimada por la administración del INFONAVIT de los activos correspondientes.

Las tasas anuales de depreciación de los principales activos se mencionan a continuación:

	Porcentaje de depreciación anual
Inmuebles destinados a oficinas	5%
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Equipo de cómputo	30%

Los gastos de mantenimiento o reparaciones menores se registran en los resultados del ejercicio cuando se incurren.

- m. **Derechos fiduciarios** - El INFONAVIT con el objeto de incrementar la colocación de créditos, utiliza como fuente alterna para obtener liquidez las emisiones de Certificados de Vivienda (“CEDEVIS”); dichos certificados son bursatilizados y se encuentran respaldados por créditos hipotecarios originados por el INFONAVIT.

En cada una de las emisiones de CEDEVIS, el INFONAVIT recibe un porcentaje de derechos fiduciarios representados por medio de constancias expresadas en pesos, UDIs y veces salario mínimo mensual (“VSMM”); las denominadas en UDIs se reexpresan mensualmente conforme al cambio en el valor de la UDI y tratándose de las denominadas en VSMM, anualmente conforme al valor del salario mínimo mensual, reconociendo el efecto en el estado de resultados en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”.

Las bursatilizaciones se consideran como operaciones de transferencia de propiedad de la cartera de crédito que el INFONAVIT cede a los fideicomisos de bursatilización. Los derechos fiduciarios resultantes de estas operaciones se registran a su valor nominal en el rubro de “Derechos fiduciarios” y se valúan inicialmente mediante el método de recuperación de costo; es decir, los remanentes que reciba el INFONAVIT del fideicomiso reducirán el derecho fiduciario hasta agotar su saldo por lo que las recuperaciones posteriores se reconocerán en resultados.

La Administración evalúa periódicamente los valores de las constancias fiduciarias para determinar que no excedan su valor de recuperación, si determina que los valores de las constancias fiduciarias exceden el valor de recuperación, el INFONAVIT registra las estimaciones necesarias para reflejar el deterioro, las cuales se reconocen en el estado de resultados dentro del rubro de “Otros gastos”.

- n. **Gastos por amortizar** - Los gastos de instalación efectuados en oficinas centrales y sedes regionales propias, así como los relativos a la instalación de los Centros de Servicio del INFONAVIT (“CESI”), son amortizados en línea recta a la tasa del 10% anual. Asimismo, los gastos por amortizar provenientes de intangibles de vida definida (software, licencias, etc.) se amortizan en línea recta atendiendo al tiempo estimado de uso. Ambos gastos por amortizar se incluyen en el de rubro de “Otros activos”.
- o. **Aportaciones a favor de los trabajadores para fondo de vivienda** - Se integra por las aportaciones que los patrones entregan al INFONAVIT para ser abonadas a la subcuenta individual de vivienda de cada trabajador, en los términos de la Ley del INFONAVIT.

El interés anual que se acredita a las subcuentas de vivienda de conformidad a lo que establece el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT, se integra con los intereses que equivalen al porcentaje del incremento en el salario mínimo (cantidad básica), los cuales se acreditan mensualmente a las cuentas individuales de cada derechohabiente. Adicionalmente se acredita a las cuentas individuales una tasa adicional (cantidad de ajuste), una vez autorizada por el H. Consejo de Administración. Ambos importes se reconocen en el estado de resultados del ejercicio dentro del rubro “Gastos por intereses”.

De acuerdo a las reformas de la Ley del INFONAVIT de 1992, el trabajador que cumpla 65 años de edad o adquiera el derecho a disfrutar una pensión por cesantía en edad avanzada, vejez, invalidez, incapacidad permanente total o incapacidad permanente parcial del 50% o más, en los términos de la Ley del IMSS o de algún plan de pensiones establecido por su patrón o derivado de contratación colectiva, tendrá derecho a que las Administradoras de Fondos para el Retiro (“Afores”) autorizadas que lleven su cuenta individual de ahorro para el retiro, reciban por cuenta del INFONAVIT, los fondos de la subcuenta de vivienda constituidos por aportaciones de marzo de 1992 a junio de 1997, o bien, directamente por el INFONAVIT por aquellas cuentas no administradas por las Afores.

A partir de julio de 1997, las devoluciones se realizan directamente por las Afores y las mismas se validan y registran con base en la información recibida por conducto de PROCESAR, S. A. de C. V., Empresa Operadora de la Base de Datos Nacional SAR.

Con fecha 12 de enero de 2012, con la reforma al artículo 8º transitorio de la Ley del INFONAVIT, se asume la devolución del Saldo de subcuenta de vivienda SAR 97, para aquellos trabajadores que ya se pensionaron y aquellos que lo hagan antes de la entrada en vigor del decreto, bajo el procedimiento de devolución por cuenta propia.

- p. **Beneficios a los empleados** - Los beneficios al retiro, posteriores al retiro y por terminación por causas distintas a la reestructuración a que tienen derecho los empleados del INFONAVIT, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en cálculos actuariales del valor presente de estas obligaciones, basados en el método de crédito unitario proyectado, utilizando tasas de interés nominales con base a lo que establece la NIF D-3.

El INFONAVIT tiene establecido para los trabajadores que ingresaron antes del 1 de febrero de 2012 un régimen de jubilaciones y pensiones de beneficio definido en el que participan y se consideran inscritos todos los empleados que contribuyen con el 2.5% de su salario tabular, dicho régimen cubre lo siguiente:

- Cesantía en edad avanzada, al cumplir al menos 60 años de edad con un mínimo de 10 años de antigüedad,
- Vejez, al cumplir 65 años de edad con al menos 10 años de antigüedad,
- Invalidez definitiva, con al menos 3 años de antigüedad en el régimen,
- Incapacidad total y permanente, con al menos 3 años de antigüedad en el régimen,
- Incapacidad parcial permanente del 50% o más siempre que haya producido la disolución de la relación de trabajo y siempre y cuando los trabajadores cuenten con más de tres años de antigüedad en el régimen,
- Cuando el empleado tenga cumplidos por lo menos 35 años al servicio del INFONAVIT.

En el supuesto de que por cualquier motivo un empleado deje de prestar sus servicios al INFONAVIT sin haber obtenido una jubilación o pensión en los términos del régimen señalado, tendrá derecho a la devolución de las aportaciones del 2.5% de su salario tabular que hubiere efectuado.

Los empleados activos del INFONAVIT tienen derecho a la prima de antigüedad que se determina en relación a los años de servicio de los empleados, de acuerdo a lo que establece la Cláusula 19 del Convenio Complementario del Contrato Colectivo de Trabajo.

En adición, existen las obligaciones relativas a los beneficios posteriores al retiro como ayuda de despensa y ayuda para lentes.

Para el régimen de jubilaciones y pensiones se ha constituido un fideicomiso irrevocable en el que se administran los activos del fondo.

La ganancia o pérdida actuarial de beneficios al retiro al igual que en el caso de beneficios a la terminación se reconocen conforme se devengan en el mismo período en el que se generen.

- q. **Seguros** - Con fecha 24 de marzo de 1973 y 25 de agosto de 1982, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) autorizó al INFONAVIT constituir una caja de seguros, otorgar el seguro de incapacidad total, permanente o por muerte y para operar el autoseguro de daños, respectivamente.

Auto seguro de crédito - De acuerdo al artículo 51 de la Ley del INFONAVIT, el INFONAVIT cubre a los acreditados para que en los casos de incapacidad total permanente, incapacidad del 50% o más, o de muerte, los libere a ellos o a sus beneficiarios, de los créditos pendientes de amortización que se les hayan otorgado. El riesgo lo retiene el INFONAVIT, por lo que constituye una estimación con base en cálculos actuariales para hacer frente a dicha situación. Este pasivo se incluye dentro del rubro “Provisiones para obligaciones diversas”.

Seguro de daños - Las viviendas financiadas por el INFONAVIT cuentan con un seguro contra daños que cubre la parte destruible de la vivienda a consecuencia de fenómenos naturales, como son terremoto y fenómenos hidrometeorológicos. Este seguro no representa un costo para el INFONAVIT ya que el costo lo cubre el acreditado mediante cargos bimestrales y/o mensuales según aplique.

Seguro de protección de pagos - Este seguro cubre a los trabajadores que recibieron crédito hipotecario del INFONAVIT entre los años 2007 y 2008 de la pérdida involuntaria del empleo durante los primeros cinco años de vida del crédito, con el objetivo de garantizar el pago de las amortizaciones del crédito hipotecario al INFONAVIT cubriendo el pago hasta por 6 meses de amortizaciones del crédito, el período de cobertura de las pólizas fue de 5 años a partir de la fecha en que fueron emitidas, por lo que el vencimiento de éstas se dieron durante 2012 y 2013.

Fondo de protección de pagos - Cobertura contra la pérdida de la relación laboral a través de un fondo que cubre a los acreditados que recibieron crédito hipotecario a partir del 1 de enero 2009. El beneficio consiste de seis pagos mensuales de amortización cada cinco años, durante toda la vida del crédito. El fondo se constituye con el 2% sobre el pago contractual durante toda la vida del crédito a cargo del acreditado. La administración del fondo está regulada por lineamientos aprobados por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT, a través de un fideicomiso que fue creado para tal fin en HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.

- r. ***Créditos diferidos y cobros anticipados*** - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra el resultado del ejercicio como un ingreso por interés, bajo el método de línea recta durante la vida promedio del crédito.
- s. ***Actualización del patrimonio*** - Hasta el 31 de diciembre de 2007, se determinó multiplicando las aportaciones del patrimonio y las reservas por factores derivados de las UDIS, que midieron la inflación acumulada desde las fechas en que se realizaron las aportaciones o se generaron los remanentes hasta el cierre del ejercicio 2007. Como resultado de la adopción de la NIF B-10, a partir del 1 de enero de 2008, el INFONAVIT suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación debido a que se encuentra en un entorno económico no inflacionario.
- t. ***Reconocimiento de ingresos*** -

Ingresos por intereses - Los intereses generados por los préstamos otorgados se reconocen conforme se devengan, incluyendo los intereses de cartera en prórroga. La acumulación de los intereses, desde el punto de vista contable, se suspende al momento en que el crédito es considerado como cartera vencida y a partir de ese momento se registran en cuentas de orden, y se reconocen en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses” hasta que se cobran. Se reinicia el reconocimiento de intereses cuando el acreditado cumple las condiciones para el traspaso de cartera vencida a cartera vigente.

Ingresos por indexación de cartera de crédito - A partir de 1987, los créditos se otorgan en VSM, por lo que al momento de un incremento en los salarios mínimos, se actualiza anualmente el saldo insoluto de dichos créditos generando un ingreso por indexación, que se reconoce conforme se devenga en el rubro de “Ingresos por intereses”. Los incrementos al salario mínimo en los años de 2013 y 2012 fueron de 3.90% y 4.20%, respectivamente.

Ingresos por comisiones - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran en el rubro de “Créditos diferidos y cobros anticipados” los cuales se amortizan contra el resultado del ejercicio en el rubro de “Ingreso por intereses”, bajo el método de línea recta durante la vida promedio del crédito.
- u. ***Comisiones y tarifas cobradas*** - Las comisiones y tarifas cobradas principalmente incluye las comisiones relacionadas con la administración de cartera.

El INFONAVIT en su carácter de administrador de los activos financieros de fideicomisos de bursatilización, de la cartera de entidades financieras participantes en el producto “INFONAVIT Total”, y del programa “Mejora tu Casa”, reconoce en los resultados de cada ejercicio en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”, los ingresos que se derivan de la prestación de dichos servicios se reconocen conforme se prestan los mismos.
- v. ***Contingencias*** - Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

- w. **Régimen fiscal** - De acuerdo con el Artículo 70 de la Ley del INFONAVIT, no es sujeto de contribuciones federales, salvo los derechos de carácter federal correspondientes a la prestación de servicios públicos. Por otro lado el Artículo 36 de la misma Ley, establece que las aportaciones realizadas por los patrones a favor de los trabajadores y los intereses de la subcuenta de vivienda están exentos de toda clase de impuestos.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integra como sigue:

	2013	2012
Fondo fijo de caja	\$ 1,530	\$ 1,546
Bancos moneda nacional	<u>278,770</u>	<u>86,949</u>
Total	<u>\$ 280,300</u>	<u>\$ 88,495</u>

5. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las inversiones en valores se integran como sigue:

2013						
Emisora	Títulos recibidos en reporto	Costo de adquisición	Premio	Valor razonable	Días de plazo	Tasa anual
Gobierno Federal	Bonos	\$22,619,000	\$ 17,324	\$ 22,636,324	8	3.62%
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.	Bonos	11,400,000	11,970	11,411,970	12	3.60%
Nacional Financiera, S.N.C.	Bonos	<u>2,664,000</u>	<u>2,391</u>	<u>2,666,391</u>	8	3.57%
Subtotal		<u>\$ 36,683,000</u>	<u>\$ 31,685</u>	<u>\$ 36,714,685</u>		
2012						
Emisora	Títulos recibidos en reporto	Costo de adquisición	Premio	Valor razonable	Días de plazo	Tasa anual
Gobierno Federal	Bonos	\$ 7,994,000	\$ 3,474	\$ 7,997,474	4	4.53%
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.	Bonos	1,350,000	586	1,350,586	4	4.52%
Nacional Financiera, S.N.C.	Bonos	<u>133,260</u>	<u>22</u>	<u>133,282</u>	3	4.48%
Total		<u>\$ 9,477,260</u>	<u>\$ 4,082</u>	<u>\$ 9,481,342</u>		

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los premios ganados ascienden a \$1,263,585 y \$693,329, respectivamente, mismos que se incluyen en el estado de resultados dentro del rubro de "Ingresos por intereses". La tasa anual promedio de las inversiones que generaron dichos premios al 31 de diciembre de 2013 y 2012 fue de 3.62% y 4.52%, respectivamente.

6. Cartera de crédito a la vivienda

a. Clasificación de la cartera por tipo de préstamo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cartera de crédito a la vivienda por línea, dentro de la cual se incluyen las partidas pendientes de individualizarse y el financiamiento a desarrolladores, esta última se encuentra reservada (inciso e) se integra como sigue:

	2013			Total
	Vigente	Prórroga	Vencida	
Vivienda financiada (Línea I)	\$ 45,058,791	\$ 1,028,944	\$ 4,994,264	\$ 51,081,999
Compra a terceros (Línea II)	757,951,767	41,797,234	51,120,604	850,869,605
Construcción (Línea III)	23,807,155	650,662	2,246,824	26,704,641
Reparación, ampliación y mejoramiento (Línea IV)	4,481,699	150,314	250,795	4,882,808
Pago de pasivos (Línea V)	<u>3,660,991</u>	<u>112,290</u>	<u>228,516</u>	<u>4,001,797</u>
Subtotal	834,960,403	43,739,444	58,841,003	937,540,850
Partidas pendientes de individualizarse, neto	(20,229,394)	-	-	(20,229,394)
Financiamiento a desarrolladores y otros	<u>166,120</u>	<u>-</u>	<u>313,087</u>	<u>479,207</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 814,897,129</u>	<u>\$ 43,739,444</u>	<u>\$ 59,154,090</u>	<u>\$ 917,790,663</u>
Porcentaje de cartera vencida a cartera total			<u>6.45%</u>	
	2012			Total
	Vigente	Prórroga	Vencida	
Vivienda financiada (Línea I)	\$ 44,693,692	\$ 800,448	\$ 5,256,114	\$ 50,750,254
Compra a terceros (Línea II)	713,998,496	31,842,722	42,459,579	788,300,797
Construcción (Línea III)	23,857,699	631,409	2,177,788	26,666,896
Reparación, ampliación y mejoramiento (Línea IV)	5,502,859	111,263	213,195	5,827,317
Pago de pasivos (Línea V)	<u>3,582,110</u>	<u>86,290</u>	<u>205,332</u>	<u>3,873,732</u>
Subtotal	791,634,856	33,472,132	50,312,008	875,418,996
Partidas pendientes de individualizarse, neto	(18,177,740)	-	-	(18,177,740)
Financiamiento a desarrolladores y otros	<u>504,659</u>	<u>-</u>	<u>353,045</u>	<u>857,704</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 773,961,775</u>	<u>\$ 33,472,132</u>	<u>\$ 50,665,053</u>	<u>\$ 858,098,960</u>
Porcentaje de cartera vencida a cartera total			<u>5.90%</u>	

A continuación se incluye una explicación de los tipos de préstamos incluidos por línea de acuerdo a lo estipulado en el artículo 42 fracción II de la Ley del INFONAVIT:

- Por lo que respecta a los créditos a la vivienda “Línea I”, éstos incluían financiamiento a desarrolladores para la construcción de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores mediante créditos que les otorgaba el INFONAVIT. Estos financiamientos sólo se concedían por licitación, tratándose de programas habitacionales aprobados por el INFONAVIT y que cumplen con las disposiciones aplicables en materia de construcción.
- Tratándose de créditos a la vivienda “Línea II”, incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la adquisición en propiedad de habitaciones.

- En los créditos a la vivienda “Línea III”, incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la construcción de vivienda en terreno propiedad del trabajador, mismo que se proporciona mediante ministraciones al trabajador.
- Los créditos a la vivienda correspondientes a la “Línea IV”, incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la remodelación de la vivienda del trabajador, y que de igual forma se entrega al trabajador mediante ministraciones.
- En los créditos a la vivienda correspondientes a la “Línea V”, se incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para el pago de pasivos originados por créditos hipotecarios del trabajador.

Las “Partidas pendientes de individualizarse, neto” se integran principalmente por los pagos que se espera recibir por la recaudación bimestral; una vez que se recibe el pago en el mes siguiente, se lleva a cabo la individualización correspondiente. El “Financiamiento a desarrolladores y otros”, corresponde a saldos remanentes de los financiamientos para la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, los cuales están reservados totalmente. A partir de 2012, se incluyen los recursos entregados a desarrolladores del Fondo de Estímulo a la redensificación y ubicación de la vivienda.

Durante 2013, se reclasificaron los convenios de reconocimiento de adeudo del Programa de Garantías a la Entrega Continua de Vivienda Vertical y Sustentable del Financiamiento a Desarrolladores, lo anterior dentro de “Otras cuentas por cobrar”, dicho importe reconoció el capital de la deuda y los intereses devengados no cobrados a la fecha de la firma del convenio.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cartera de crédito que se encontraba denominada en Veces Salario Mínimo (“VSM”), está valorizada utilizando el salario mínimo vigente mensual del Distrito Federal de \$1,969 y \$1,894 para cada año. El efecto por la indexación de la cartera de crédito denominada en VSM, reconocido en la cartera de crédito y en el rubro de “Ingresos por intereses” al 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascendió a \$33,534,612 y \$32,899,038, respectivamente.

La integración de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2013 y 2012, de acuerdo con el plazo a partir de que ésta se consideró como tal, se integra como sigue:

2013	Días		1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
	1 a 180	181 a 365			
Vivienda financiada	\$ 2,546,892	\$ 1,039,687	\$ 752,710	\$ 654,975	\$ 4,994,264
Compra a terceros	28,613,757	10,411,122	6,880,100	5,215,625	51,120,604
Construcción	1,189,911	463,753	357,548	235,612	2,246,824
Reparación, ampliación y mejoramiento	132,422	53,275	39,999	25,099	250,795
Pago de pasivos	133,070	46,332	32,200	16,914	228,516
Partidas pendientes de individualizarse, neto	-	-	-	-	-
Financiamiento a desarrolladores	-	-	-	313,087	313,087
Total	<u>\$ 32,616,052</u>	<u>\$ 12,014,169</u>	<u>\$ 8,062,557</u>	<u>\$ 6,461,312</u>	<u>\$ 59,154,090</u>

2012	Días		1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
	1 a 180	181 a 365			
Vivienda financiada	\$ 2,024,939	\$ 1,025,550	\$ 1,366,227	\$ 839,398	\$ 5,256,114
Compra a terceros	19,027,958	7,937,474	10,873,153	4,620,994	42,459,579
Construcción	991,234	422,225	481,243	283,086	2,177,788
Reparación, ampliación y mejoramiento	98,638	44,909	47,069	22,579	213,195
Pago de pasivos	112,779	38,922	42,412	11,219	205,332
Partidas pendientes de individualizarse, neto	-	-	-	-	-
Financiamiento a desarrolladores	-	-	-	353,045	353,045
Total	<u>\$ 22,255,548</u>	<u>\$ 9,469,080</u>	<u>\$ 12,810,104</u>	<u>\$ 6,130,321</u>	<u>\$ 50,665,053</u>

Los movimientos de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se analizan como se muestran a continuación:

2013	Saldo inicial	Aplicación de reservas	Incremento (decremento) del año	Saldo final
Vivienda financiada	\$ 5,256,114	\$ (2,223,966)	\$ 1,962,116	\$ 4,994,264
Compra a terceros	42,459,579	(23,090,066)	31,751,091	51,120,604
Construcción	2,177,788	(800,886)	869,922	2,246,824
Reparación, ampliación y mejoramiento	213,195	(58,748)	96,348	250,795
Pago de pasivos	<u>205,332</u>	<u>(70,139)</u>	<u>93,323</u>	<u>228,516</u>
Subtotal	50,312,008	(26,243,805)	34,772,800	58,841,003
Financiamiento a desarrolladores	<u>353,045</u>	<u>(38,366)</u>	<u>(1,592)</u>	<u>313,087</u>
Total cartera	<u>\$ 50,665,053</u>	<u>\$ (26,282,171)</u>	<u>\$ 34,771,208</u>	<u>\$ 59,154,090</u>

2012	Saldo inicial	Aplicación de reservas	Incremento (decremento) del año	Saldo final
Vivienda financiada	\$ 5,213,015	\$ (1,788,303)	\$ 1,831,402	\$ 5,256,114
Compra a terceros	41,115,578	(20,226,900)	21,570,901	42,459,579
Construcción	2,246,059	(783,115)	714,844	2,177,788
Reparación, ampliación y mejoramiento	176,791	(27,219)	63,623	213,195
Pago de pasivos	<u>193,074</u>	<u>(57,721)</u>	<u>69,979</u>	<u>205,332</u>
Subtotal	48,944,517	(22,883,258)	24,250,749	50,312,008
Financiamiento a desarrolladores	385,647	-	(32,602)	353,045
Otros	<u>8,350</u>	<u>-</u>	<u>(8,350)</u>	<u>-</u>
Total cartera	<u>\$ 49,338,514</u>	<u>\$ (22,883,258)</u>	<u>\$ 24,209,797</u>	<u>\$ 50,665,053</u>

Los créditos otorgados hasta el 31 de julio de 1987, se originaron en moneda nacional a una tasa fija de interés anual del 4%; después de esa fecha y hasta el año de 1992, se otorgaron sobre la base de VSM sin intereses; a partir de 1993 se otorgan en VSM más una tasa de interés anual que fluctúa entre el 4% y el 10%, a partir de 2013 existe la opción de créditos en pesos más una tasa de interés del 12% al 12.7%, se otorgan créditos según el período de otorgamiento y los ingresos del acreditado.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los ingresos por intereses están conformados de la siguiente forma:

	2013	2012
Ingresos por intereses y comisiones (1)	\$ 60,995,372	\$ 56,814,591
Indexación de cartera	33,534,612	32,899,038
Intereses sobre inversiones	<u>1,263,585</u>	<u>693,329</u>
Total	<u>\$ 95,793,569</u>	<u>\$ 90,406,958</u>

- (1) Dentro de este concepto se incluyen las comisiones de los activos transferidos por el producto INFONAVIT Total, una vez que la operación fue efectuada, la participación de INFONAVIT, se difiere en la vida promedio del crédito.

El número de créditos a la vivienda al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se conforma como se muestra a continuación:

	2013	2012
Cartera vigente	3,803,326	3,712,665
Cartera en prórroga	184,736	149,858
Cartera vencida	<u>217,076</u>	<u>200,610</u>
Total	<u>4,205,138</u>	<u>4,063,133</u>
Porcentaje de número de créditos en cartera vencida	<u>5.16%</u>	<u>4.94%</u>

b. ***Clasificación de la cartera por régimen de amortización***

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cartera de créditos a la vivienda, por régimen de amortización, antes de las amortizaciones pendientes de individualizarse y financiamiento a desarrolladores, se muestra a continuación:

2013	Cartera vigente			Total
	ROA	REA	Prórroga	
Vivienda financiada	\$ 21,792,794	\$ 23,265,997	\$ 1,028,944	\$ 46,087,735
Compra a terceros	616,848,828	141,102,939	41,797,234	799,749,001
Construcción	14,822,790	8,984,365	650,662	24,457,817
Reparación, ampliación y mejoramiento	3,331,276	1,150,423	150,314	4,632,013
Pago de pasivos	<u>2,506,993</u>	<u>1,153,998</u>	<u>112,290</u>	<u>3,773,281</u>
Total	<u>\$ 659,302,681</u>	<u>\$ 175,657,722</u>	<u>\$ 43,739,444</u>	<u>\$ 878,699,847</u>

2013	Cartera vencida			Total
	ROA	REA	Prórroga	
Vivienda financiada	\$ 224,584	\$ 4,724,810	\$ 44,870	\$ 4,994,264
Compra a terceros	2,682,036	47,995,669	442,899	51,120,604
Construcción	126,792	2,105,015	15,017	2,246,824
Reparación, ampliación y mejoramiento	12,017	236,358	2,420	250,795
Pago de pasivos	<u>8,769</u>	<u>217,909</u>	<u>1,838</u>	<u>228,516</u>
Total	<u>\$ 3,054,198</u>	<u>\$ 55,279,761</u>	<u>\$ 507,044</u>	<u>\$ 58,841,003</u>

2012	Cartera vigente			Total
	ROA	REA	Prórroga	
Vivienda financiada	\$ 22,509,388	\$ 22,184,304	\$ 800,448	\$ 45,494,140
Compra a terceros	584,196,056	129,802,440	31,842,722	745,841,218
Construcción	15,294,398	8,563,301	631,409	24,489,108
Reparación, ampliación y mejoramiento	4,429,027	1,073,832	111,263	5,614,122
Pago de pasivos	<u>2,451,695</u>	<u>1,130,415</u>	<u>86,290</u>	<u>3,668,400</u>
Total	<u>\$ 628,880,564</u>	<u>\$ 162,754,292</u>	<u>\$ 33,472,132</u>	<u>\$ 825,106,988</u>

2012	Cartera vencida			Total
	ROA	REA	Prórroga	
Vivienda financiada	\$ 325,642	\$ 4,903,565	\$ 26,907	\$ 5,256,114
Compra a terceros	5,293,601	36,991,972	174,006	42,459,579
Construcción	193,504	1,974,810	9,474	2,177,788
Reparación, ampliación y mejoramiento	19,860	192,058	1,277	213,195
Pago de pasivos	<u>18,366</u>	<u>186,179</u>	<u>787</u>	<u>205,332</u>
Total	<u>\$ 5,850,973</u>	<u>\$ 44,248,584</u>	<u>\$ 212,451</u>	<u>\$ 50,312,008</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la clasificación por número de créditos a la vivienda conforme a su régimen de amortización, se muestra a continuación:

	2013			2012		
	ROA	REA	Prórroga	ROA	REA	Prórroga
Cartera vigente	3,110,234	693,092	184,736	3,041,919	670,746	149,858
Cartera vencida	<u>11,206</u>	<u>203,958</u>	<u>1,912</u>	<u>28,798</u>	<u>170,889</u>	<u>923</u>
Total	<u>3,121,440</u>	<u>897,050</u>	<u>186,648</u>	<u>3,070,717</u>	<u>841,635</u>	<u>150,781</u>

c. ***Cartera reestructurada***

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de la cartera reestructurada se muestra a continuación:

2013	Vigente	Prórroga	Vencida	Total
Vivienda financiada	\$ 25,852,484	\$ 535,261	\$ 4,504,646	\$ 30,892,391
Compra a terceros	188,824,578	9,727,674	42,377,050	240,929,302
Construcción	11,448,165	290,421	2,018,564	13,757,150
Reparación, ampliación y mejoramiento	1,137,147	36,748	211,502	1,385,397
Pago de pasivos	<u>1,228,083</u>	<u>41,426</u>	<u>211,703</u>	<u>1,481,212</u>
Créditos a la vivienda	<u>\$ 228,490,457</u>	<u>\$ 10,631,530</u>	<u>\$ 49,323,465</u>	<u>\$ 288,445,452</u>

2012	Vigente	Prórroga	Vencida	Total
Vivienda financiada	\$ 20,011,373	\$ 204,089	\$ 1,091,682	\$ 21,307,144
Compra a terceros	133,078,639	3,585,157	8,835,151	145,498,947
Construcción	8,889,041	152,417	465,825	9,507,283
Reparación, ampliación y mejoramiento	901,601	13,721	49,254	964,576
Pago de pasivos	<u>965,186</u>	<u>15,585</u>	<u>50,634</u>	<u>1,031,405</u>
Créditos a la vivienda	<u>\$ 163,845,840</u>	<u>\$ 3,970,969</u>	<u>\$ 10,492,546</u>	<u>\$ 178,309,355</u>

El importe de la cartera reestructurada al 31 de diciembre de 2013 y 2012 que había sido eliminada del balance general conforme a la política de cartera segregada y que fue restituida en el balance general contra el rubro de “Otros productos”, una vez que se cumplió con el pago sostenido del crédito reestructurado, ascendió a \$12,126,232 y \$12,243,531, respectivamente.

d. ***Programas de apoyo crediticio***

Como parte del Modelo de Cobranza Social, existe el programa de Garantía Infonavit que integra diferentes tipos de apoyos y beneficios para los acreditados. Este programa tiene como objetivo ofrecer diversas alternativas de soluciones a los acreditados para que puedan mantener el pago de su crédito al corriente y conservar su patrimonio.

Entre algunos de los beneficios y apoyos se encuentran:

“Seguro de desempleo”- Todos los créditos originados a partir del 2007 cuentan con un seguro que ante la pérdida de empleo cubre hasta 6 mensualidades del pago del crédito. Para los créditos del 2009 en adelante, este apoyo se maneja a través del fondo de protección de pagos.

“Productos de solución y cuenta nueva”- En casos de variación en el poder adquisitivo familiar, se puede ajustar el pago mensual de acuerdo a la capacidad de pago de cada acreditado. En situaciones de enfermedad y/o vulnerabilidad, para determinar la capacidad de pago del acreditado se aplican estudios socioeconómicos a través de las universidades estatales o de la Universidad Nacional Autónoma de México (“UNAM”).

“Prórroga 50/50”- Para mitigar el efecto de la capitalización de intereses de la prórroga, que incrementa el saldo y amplía el plazo de amortización del crédito, los acreditados cuentan con la alternativa de la prórroga 50/50. Mediante un pago de aproximadamente 10.64 VSM equivalente a \$715.96 pesos al mes, durante el período de la prórroga, la mitad de los intereses no cubiertos con el pago son absorbidos por el INFONAVIT. De esta manera el acreditado mantiene una cultura de pago y el saldo de su crédito no se incrementa como en el caso de una prórroga.

“Liquidación anticipada”- En este programa se ofrecen descuentos que van del 5% al 30% sobre el saldo del crédito si se liquida en su totalidad anticipadamente. El descuento depende de las características de cada crédito y del año de originación.

“Programa de Recompensas”- El programa de recompensas tiene como objetivo invitar a que los acreditados se regularicen y fomentar el pago continuo mediante un concurso de saldos y mensualidades. Los acreditados reciben un boleto de participación por cada mes de pago continuo, y 6 más por cada año de pago continuo. Adicionales por cada año de pago continuo.

Todos los acreditados que muestran algún problema con el pago de su crédito son visitados por un asesor de cobranza quien proporcionará toda la información de manera gratuita en las alternativas disponibles. En 2012 se implementó la metodología “Ruta de Solución” para estandarizar el proceso de atención, ofrecer una solución en el primer contacto con el acreditado e incrementar la efectividad de cobranza.

Adicionalmente, los acreditados pueden llamar a Infonatel, para consultar la Garantía INFONAVIT en el Portal, o acudir al Centros de Servicio INFONAVIT (“CESI”) más cercano para recibir la asesoría adecuada sobre el pago de su crédito.

e. ***Estimación preventiva para riesgos crediticios***

A continuación, se muestra la integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	2013	2012
Riesgo de extensión	\$ 107,756,585	\$ 103,277,140
Riesgo de crédito	44,148,787	36,348,296
Reservas adicionales (1)	12,000,000	10,000,000
Intereses de la cartera en prórroga	943,883	816,382
Créditos otorgados línea III (2)	<u>6,358</u>	<u>13,588</u>
	164,855,613	150,455,406
Reservas por financiamiento a desarrolladores	<u>313,087</u>	<u>353,045</u>
Total estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$ 165,168,700</u>	<u>\$ 150,808,451</u>

- (1) De acuerdo a las estimaciones de la Administración del INFONAVIT a partir del ejercicio 2011, se decidió constituir una reserva adicional para prevenir el posible impacto por la valuación de la nueva metodología de riesgo de crédito, tal como se menciona en la Nota 1 de los estados financieros.
- (2) De acuerdo a la resolución del H. Consejo de Administración del Infonavit del 1 de julio de 2010, se autorizó la constitución de una reserva adicional destinada exclusivamente a la solución de créditos otorgados en Línea III.

Durante el ejercicio de 2013 como se menciona en la nota 3(inciso f) se precisó en la metodología de la valuación del Riesgo de Extensión, para que las Reestructuras temporales con Dictamen de capacidad de pago considere solo un período de observación de 5 años y no el plazo remanente, este efecto representó \$5,531 al cierre de 2012.

A continuación se muestran las estimaciones de crédito y de extensión requeridas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, por número de amortizaciones mensuales vencidas, la cual no incluyen reservas adicionales, intereses de la cartera en prórroga, ni la reserva por financiamiento a desarrolladores, respectivamente:

Número de amortizaciones mensuales vencidas	2013			
	Importe de la cartera evaluada	Estimación de crédito	Estimación riesgo de extensión	Estimación requerida
0	\$ 799,872,394	\$ 2,848,733	\$ 94,764,883	\$ 97,613,616
1	37,262,719	572,219	7,630,149	8,202,368
2	27,941,145	1,129,870	4,089,315	5,219,185
3	9,879,601	1,520,070	1,059,541	2,579,611
4	6,449,921	1,990,717	136,941	2,127,658
5	5,204,578	1,819,353	53,511	1,872,864
6	5,840,059	2,097,867	22,245	2,120,112
7 a 47	44,120,996	31,200,521	-	31,200,521
48 o más	969,437	969,437	-	969,437
Total	<u>\$ 937,540,850</u>	<u>\$ 44,148,787</u>	<u>\$ 107,756,585</u>	<u>\$ 151,905,372</u>

Número de amortizaciones mensuales vencidas	2012			
	Importe de la cartera evaluada	Estimación de crédito	Estimación riesgo de extensión	Estimación requerida
0	\$ 759,831,890	\$ 2,721,457	\$ 91,409,246	\$ 94,130,703
1	36,750,571	558,777	7,174,680	7,733,457
2	21,928,122	901,109	3,577,740	4,478,849
3	8,279,331	1,372,662	948,343	2,321,005
4	4,597,631	1,483,920	107,963	1,591,883
5	3,911,020	1,375,417	45,040	1,420,457
6	2,973,411	1,085,570	14,128	1,099,698
7 a 47	35,424,139	25,126,503	-	25,126,503
48 o más	1,722,881	1,722,881	-	1,722,881
Total	<u>\$ 875,418,996</u>	<u>\$ 36,348,296</u>	<u>\$ 103,277,140</u>	<u>\$ 139,625,436</u>

A continuación se muestran las estimaciones de crédito y de extensión requeridas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, por línea de crédito:

	2013			
	Importe de la cartera evaluada	Estimación de crédito	Estimación riesgo de extensión	Estimación requerida
Vivienda financiada	\$ 51,081,999	\$ 3,692,743	\$ 29,332,456	\$ 33,025,199
Compra a terceros	850,869,605	38,424,468	69,364,007	107,788,475
Construcción	26,704,641	1,670,046	7,740,872	9,410,918
Reparación, ampliación y mejoramiento	4,882,808	190,905	891,091	1,081,996
Pago de pasivos	4,001,797	170,625	428,159	598,784
Total	<u>\$ 937,540,850</u>	<u>\$ 44,148,787</u>	<u>\$ 107,756,585</u>	<u>\$ 151,905,372</u>

	2012			
	Importe de la cartera evaluada	Estimación de crédito	Estimación riesgo de extensión	Estimación requerida
Vivienda financiada	\$ 50,750,254	\$ 3,744,115	\$ 28,250,246	\$ 31,994,361
Compra a terceros	788,300,797	30,775,310	66,108,619	96,883,929
Construcción	26,666,896	1,521,215	7,363,302	8,884,517
Reparación, ampliación y mejoramiento	5,827,317	162,653	1,141,555	1,304,208
Pago de pasivos	<u>3,873,732</u>	<u>145,003</u>	<u>413,418</u>	<u>558,421</u>
Total	<u>\$ 875,418,996</u>	<u>\$ 36,348,296</u>	<u>\$ 103,277,140</u>	<u>\$ 139,625,436</u>

A continuación se muestra el movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios, al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	\$ 150,808,451	\$ 128,683,456
Reservas creadas en el ejercicio	43,980,864	49,317,634
Aplicaciones:		
De créditos vencidos reservados al 100%(1)	(26,243,805)	(22,883,258)
Financiamiento a Desarrolladores	(38,366)	-
Créditos liquidados por término de plazo	(602,560)	(562,737)
Programas de apoyo y adjudicaciones	<u>(2,735,884)</u>	<u>(3,746,644)</u>
Saldo final	<u>\$ 165,168,700</u>	<u>\$ 150,808,451</u>

- (1) Derivado de la modificación a la política de segregación mencionada en la nota 3(inciso f), en el mes de diciembre de 2013 se aplicaron créditos por \$4,150,691 dado el cumplimiento de dicha política.

7. Cuentas fiscales por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro de Cuentas fiscales por cobrar, se integra como sigue:

	2013	2012
Cuentas por cobrar (sexto bimestre del año en curso):		
Amortizaciones de créditos otorgados	\$ 12,444,979	\$ 11,398,490
Aportaciones de trabajadores con crédito	3,681,697	3,222,199
Aportaciones de trabajadores sin crédito	<u>9,705,840</u>	<u>9,161,058</u>
Subtotal	25,832,516	23,781,747
Créditos fiscales (bimestres anteriores al año en curso):		
Amortizaciones de crédito (1)	9,402,963	9,303,587
Aportaciones de trabajadores con crédito	2,171,478	1,704,319
Aportaciones de trabajadores sin crédito (1)	<u>12,333,027</u>	<u>12,537,084</u>
Subtotal	23,907,468	23,544,990
Convenios de pagos en parcialidades celebrados con patrones	39,990	48,191
Estimación preventiva para cuentas fiscales (2)	<u>(9,722,530)</u>	<u>(9,366,941)</u>
Total	<u>\$ 40,057,444</u>	<u>\$ 38,007,987</u>

- (1) El incremento en las amortizaciones de crédito corresponden a las cuentas pendientes de cobro a patrones, las cuales son determinadas en la emisión patronal de los bimestres correspondientes y los importes recuperados; por otro lado en el ejercicio 2013 de conformidad a las políticas generales para la cancelación de cuentas fiscales por cobrar se aplicaron amortizaciones por \$1,330,030 y aportaciones de trabajadores sin crédito por \$1,068,393.

- (2) Está integrada por el saldo pendiente de cobro de las aportaciones y amortizaciones con crédito a la fecha de la evaluación, las cuales la Administración del INFONAVIT reserva al 84%.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el INFONAVIT determinó la estimación para cuentas fiscales por cobrar por un monto de \$9,722,530 y \$9,366,941, respectivamente.

El Instituto Mexicano del Seguro Social ("IMSS") emite las liquidaciones a los patrones en el Sistema Único de Autodeterminación ("SUA") por las aportaciones de vivienda que constituyen las cuentas por cobrar a cambio de una retribución. Los gastos pagados por el INFONAVIT por este servicio, incluyendo los pagados a PROCESAR y a entidades receptoras de recaudación, ascendieron a \$690,070 y \$620,111 al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, y se encuentran registrados en el estado de resultados dentro del rubro de "Gastos de administración, operación y vigilancia".

8. Bienes adjudicados, neto

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	2013	2012
Bienes adjudicados	\$ 8,275,629	\$ 6,714,034
Bienes recibidos en dación en pago	<u>2,240,925</u>	<u>2,426,286</u>
	10,516,554	9,140,320
Menos: Estimación para baja de valor de bienes inmuebles	<u>(3,521,759)</u>	<u>(3,241,644)</u>
Total	<u>\$ 6,994,795</u>	<u>\$ 5,898,676</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el INFONAVIT tiene registrados 60,157 y 51,569 adjudicaciones y daciones de bienes inmuebles, respectivamente.

9. Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de inmuebles, mobiliario y equipo, se analiza como sigue:

	2013	2012
Inmuebles destinados a oficinas	\$ 579,438	\$ 579,438
Equipo de cómputo	552,260	465,486
Mobiliario y equipo	304,925	285,632
Vehículos	<u>70,410</u>	<u>65,689</u>
	1,507,033	1,396,245
Menos: Depreciación acumulada	<u>(1,035,236)</u>	<u>(944,406)</u>
Total	<u>\$ 471,797</u>	<u>\$ 451,839</u>

La depreciación registrada en los resultados por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascendió a \$96,511 y \$104,479, respectivamente.

10. Derechos fiduciarios, neto

El INFONAVIT, como fuente alterna para obtener liquidez, ha llevado a cabo bursatilizaciones de cartera con transferencia de propiedad mediante la emisión de certificados de vivienda ("CEDEVIS"). Los activos bursatilizados para las emisiones de CEDEVIS consisten en créditos hipotecarios con buen comportamiento de pago, denominados en VSM y originados a tasa fija o variable según el año de originación. Los fondos que se reciben a través del programa de CEDEVIS complementan aquellos provenientes de las contribuciones patronales y de las amortizaciones de créditos que son utilizados en el otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios.

La cartera bursatilizada de cada emisión es cedida a un fideicomiso constituido en Nacional Financiera, S. N. C. (la “Fiduciaria”), como contraprestación, el INFONAVIT recibe el efectivo producto de la colocación entre el gran público inversionista y una constancia fiduciaria que acredita la titularidad de los derechos que tiene el INFONAVIT de recibir el monto remanente del patrimonio del fideicomiso. Esta constancia representa un sobrecolateral inicial para los tenedores de los CEDEVIS de entre el 16% y el 30% de los activos iniciales del Fideicomiso.

Cada certificado emitido por el fideicomiso representa, para el tenedor, el derecho en primer lugar al cobro del principal e intereses, adeudados por el fiduciario como emisor de los títulos, de acuerdo con los términos del fideicomiso. La constancia fiduciaria acredita la titularidad de los derechos que tiene el INFONAVIT, como fideicomisario en segundo lugar, de recibir el monto remanente del patrimonio del fideicomiso después del pago total y cancelación de los certificados bursátiles, en caso de que lo hubiera. Los CEDEVIS se pagarán únicamente con los recursos existentes en el patrimonio del fideicomiso.

Antes del 2008, solo se emitía una constancia de derechos fiduciarios. A partir del 2008, para mejorar la estructura de los CEDEVIS, la constancia se dividió en dos partes: “la constancia preferente”, también llamada “tramo mezanine”, y la “constancia subordinada”. El tramo mezanine, recibe pagos de intereses en las mismas fechas que el CEDEVI respecto del cual representa la colaterización, una vez pagado el interés a los tenedores de los CEDEVIS. La amortización del principal de este tramo mezanine no comienza a efectuarse hasta que los CEDEVIS han sido completamente amortizados.

El INFONAVIT es el administrador único de la cartera de créditos bursatilizados y de acuerdo con el contrato de administración, la Fiduciaria nombra al INFONAVIT como su agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, de los inmuebles adjudicados, así como, efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se reconocieron ingresos por comisiones cobradas en el estado de resultados por la administración de dicha cartera por \$1,051,153 y \$964,876, respectivamente, en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”.

La Comisión estableció el requerimiento a ciertas entidades que divulgan su información financiera al público a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para que a partir del año 2012 elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por su siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su siglas en inglés).

Por lo anterior el valor de la Constancia que el INFONAVIT, reconoce en el rubro de “Derechos fiduciarios, neto”, se registra conforme a los estados financieros de las asociadas con base a los criterios y políticas contables del INFONAVIT. Por lo tanto la información financiera que se publica en la BMV de los CEDEVIS difiere de la que el INFONAVIT toma para reconocer el deterioro en el valor de dichas constancias en los casos en que existía.

Con fechas 31 de enero y 11 de octubre de 2013, el INFONAVIT realizó bursatilizaciones de CEDEVIS con las series CEDEVIS 13U y CDVITOT 13U, ambas denominadas en UDIs a una tasa cupón estimada de colocación de 3.30% y 3.46%, respectivamente. El plazo legal máximo en los dos casos es de 28 años. Los cruces se realizaron el 31 de enero y 9 de octubre de 2013, respectivamente en la Bolsa Mexicana de Valores.

A continuación se detallan algunas de las características de los títulos emitidos por el cesionario al 31 de diciembre de 2013.

Fecha de colocación	Emisión	Denominación	Tasa anual	Plazo en años	Monto de emisión original
12/11/2004	CEDEVIS 04U	UDIS	5.65%	18	\$ 1,208,855
15/07/2005	CEDEVIS 05U	UDIS	5.94%	20	1,164,042
07/10/2005	CEDEVIS 05-2U	UDIS	5.90%	20	1,057,800
09/12/2005	CEDEVIS 05-3U	UDIS	5.66%	22	1,052,423
28/04/2006	CEDEVIS 06U	UDIS	5.80%	22	1,200,831
19/06/2006	CEDEVIS 06-2U	UDIS	6.25%	22	1,004,123
13/10/2006	CEDEVIS 06-3U	UDIS	5.09%	22	1,545,276
13/11/2006	CEDEVIS 06-4U	UDIS	4.95%	22	2,247,488
26/04/2007	CEDEVIS 07U	UDIS	4.35%	22	2,426,209
16/07/2007	CEDEVIS 07-2U	UDIS	4.28%	22	2,700,056
01/10/2007	CEDEVIS 07-3U	UDIS	4.56%	22	2,334,994
02/10/2007	CEDEVIS 07VSM A-1	VSM	5.41%	22	1,766,594
02/10/2007	CEDEVIS 07VSM A-2	Pesos	9.08%	22	570,318
11/04/2008	CEDEVIS 08 y 2U	UDIS	4.62%	22	3,128,460
12/06/2008	CEDEVIS 08-3U y 4U	UDIS	4.94%	22	3,500,158
29/08/2008	CEDEVIS 08-5U y 6U	UDIS	4.99%	22	1,999,994
24/10/2008	CEDEVIS 08-7U y 8U	UDIS	5.96%	22	3,654,832
23/12/2008	CEDEVIS 08-9U y 10U	UDIS	5.90%	22	2,160,000
25/05/2009	CEDEVIS 09U	UDIS	5.65%	22	2,020,942
06/07/2009	CEDEVIS 09-2U	UDIS	5.70%	22	2,588,799
21/08/2009	CEDEVIS 09-3U	UDIS	5.62%	22	1,500,027
01/10/2009	CEDEVIS 09-4U	UDIS	5.50%	22	2,684,253
23/11/2009	CEDEVIS 09-5U	UDIS	5.40%	22	2,533,348
11/12/2009	BONHITO I5426	UDIS	5.40%	15	2,512,631
12/03/2010	CEDEVIS 10U y 10-2U	UDIS	4.72%	28	4,926,806
18/06/2010	CEDEVIS 10-3U y 10-4U	UDIS	4.48%	28	4,216,216
10/09/2010	CEDEVIS 10-5U	UDIS	4.19%	28	1,500,004
29/10/2010	CEDEVIS 10-6U	UDIS	4.15%	28	3,037,656
10/12/2010	CEDEVIS Hitotal 10U	UDIS	5.00%	30	1,500,000
14/04/2011	CEDEVIS Hitotal 10U	UDIS	5.00%	30	2,500,001
04/03/2011	CEDEVIS 11U	UDIS	4.95%	28	3,665,708
03/06/2011	CEDEVIS 11-2U	UDIS	4.75%	28	3,852,328
29/07/2011	CDVITOT 11U *	UDIS	4.50%	28	909,185
13/10/2011	CEDEVIS Hitotal 10U	UDIS	5.00%	30	1,500,000
09/12/2011	CDVITOT 113U	UDIS	4.45%	28	1,096,347
10/02/2012	CEDEVIS 12U	UDIS	4.50%	28	4,973,431
23/03/2012	CEDEVIT 12U	UDIS	4.60%	28	3,102,025
08/06/2012	CEDEVIT 12-2U	UDIS	4.20%	28	1,895,124
01/02/2013	CEDEVIS 13U	UDIS	3.30%	28	3,097,726
01/10/2013	CDVITOT 13U	UDIS	3.46%	28	<u>5,235,763</u>
Total					<u>\$ 95,570,773</u>

A partir de 2010, el INFONAVIT realizó una operación con HiTo, S.A.P.I. de C. V., para el otorgamiento de créditos a los derechohabientes por montos superiores al monto máximo del producto de crédito tradicional del INFONAVIT, los créditos así originados, una vez que se recibe la primera amortización, son vendidos a un fideicomiso que lleva a cabo su bursatilización mediante la emisión de certificados de vivienda (CEDEVIS Hitotal 10U). Este programa tiene un monto autorizado de emisión de \$30,000,000, de los cuales al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se han emitido certificados por \$5,500,000.

A continuación se detallan los saldos por redimir al 31 de diciembre de 2013 y 2012, de cada una de las constancias fiduciarias:

Fecha de colocación	2013		
	Valor reexpresado	Deterioro	Valor neto
12-11-2004	\$ 522,463	\$ -	\$ 522,463
15-07-2005	466,181	-	466,181
07-10-2005	420,177	-	420,177
09-12-2005	413,828	-	413,828
28-04-2006	520,132	(23,337)	496,795
19-06-2006	436,677	(36,442)	400,235
13-10-2006	522,825	-	522,825
13-11-2006	759,452	-	759,452
26-04-2007	901,855	-	901,855
16-07-2007	784,258	-	784,258
01-10-2007	716,197	-	716,197
02-10-2007	570,029	(62,460)	507,569
11-04-2008	1,062,947	-	1,062,947
12-06-2008	1,358,150	(49,016)	1,309,134
29-08-2008	812,770	-	812,770
24-10-2008	1,483,064	-	1,483,064
23-12-2008	1,090,240	-	1,090,240
25-05-2009	946,817	-	946,817
06-07-2009	1,153,887	-	1,153,887
21-08-2009	666,028	-	666,028
29-09-2009	1,252,946	-	1,252,946
23-11-2009	1,150,611	-	1,150,611
11-12-2009	860,966	-	860,966
12-03-2010	1,981,570	-	1,981,570
18-06-2010	1,726,143	-	1,726,143
10-09-2010	626,904	-	626,904
29-10-2010	1,196,515	-	1,196,515
08-12-2010	1,407,767	-	1,407,767
04-03-2011	1,553,577	-	1,553,577
03-06-2011	1,591,726	-	1,591,726
29-07-2011	270,103	-	270,103
09-12-2011	298,651	-	298,651
10-02-2012	1,544,455	-	1,544,455
23-03-2012	855,455	-	855,455
08-06-2012	525,706	-	525,706
01-02-2013	903,682	-	903,682
11-10-2013	543,607	-	543,607
Derechos fiduciarios (RUV) (1)	49,362	-	49,362
Otros derechos fiduciarios	3,677	-	3,677
Total	<u>\$ 33,951,400</u>	<u>\$ (171,255)</u>	<u>\$ 33,780,145</u>

- (1) El Registro Único de Vivienda ("RUV") es un fideicomiso, el cual tiene como función principal proporcionar información estadística sobre la oferta de las viviendas a nivel nacional para que así los acreditados puedan encontrar una mejor vivienda que cubra sus necesidades.

Fecha de colocación	2012		
	Valor reexpresado	Deterioro	Valor neto
12-11-2004	\$ 503,448	\$ -	\$ 503,448
15-07-2005	449,215	-	449,215
07-10-2005	404,886	-	404,886
09-12-2005	398,768	-	398,768
28-04-2006	501,202	(50,335)	450,867
19-06-2006	420,785	(47,385)	373,400
13-10-2006	503,798	-	503,798
13-11-2006	731,812	-	731,812
26-04-2007	869,033	-	869,033
16-07-2007	755,716	-	755,716
01-10-2007	690,131	-	690,131
02-10-2007	548,640	(33,089)	515,551
11-04-2008	1,024,263	(29,038)	995,225
12-06-2008	1,308,722	(105,723)	1,202,999
29-08-2008	783,190	(28,548)	754,642
24-10-2008	1,429,089	-	1,429,089
23-12-2008	1,050,562	-	1,050,562
25-05-2009	912,358	-	912,358
06-07-2009	1,111,893	-	1,111,893
21-08-2009	641,789	-	641,789
29-09-2009	1,207,346	-	1,207,346
23-11-2009	1,108,735	-	1,108,735
11-12-2009	829,632	-	829,632
12-03-2010	1,909,453	-	1,909,453
18-06-2010	1,663,322	-	1,663,322
10-09-2010	604,089	-	604,089
29-10-2010	1,152,970	-	1,152,970
08-12-2010	1,568,508	-	1,568,508
04-03-2011	1,497,036	-	1,497,036
03-06-2011	1,533,797	-	1,533,797
29-07-2011	260,273	-	260,273
09-12-2011	287,782	-	287,782
10-02-2012	1,488,246	-	1,488,246
23-03-2012	824,322	(54,409)	769,913
08-06-2012	506,573	(46,862)	459,711
Derechos fiduciarios (RUV) (1)	35,201	-	35,201
Otros derechos fiduciarios	<u>3,543</u>	<u>-</u>	<u>3,543</u>
Total	<u>\$ 31,520,128</u>	<u>\$ (395,389)</u>	<u>\$ 31,124,739</u>

- (1) El Registro Único de Vivienda (“RUV”) es un fideicomiso, el cual tiene como función principal proporcionar información estadística sobre la oferta de las viviendas a nivel nacional para que así los acreditados puedan encontrar una mejor vivienda que cubra sus necesidades.

11. Aportaciones a favor de los trabajadores para fondo de vivienda

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las aportaciones de los trabajadores, se integran como sigue:

	2013	2012
Fondo de ahorro 1972 a febrero 1992	\$ 7,761,693	\$ 7,861,934
Devolución adicional del fondo de ahorro (1)	<u>2,065,114</u>	<u>2,128,155</u>
	9,826,807	9,990,089
SAR vivienda	683,600,379	626,527,846
SAR vivienda marzo 1992 a junio 1997	14,117,350	13,824,969
Saldo de la subcuenta de vivienda que complementó el monto de los créditos, pendiente de aplicar por las Afores (2)	<u>(1,029,887)</u>	<u>(2,394,037)</u>
	696,687,842	637,958,778
	<u>\$ 706,514,649</u>	<u>\$ 647,948,867</u>

- (1) La provisión para cubrir la devolución adicional del fondo de ahorro se determina con base en cálculos actuariales para hacer frente a la obligación del INFONAVIT de devolver un importe igual al que se encuentra ahorrado en el “Fondo de Ahorro 1972 a febrero 1992” en los casos de muerte, incapacidad, invalidez y cesantía en edad avanzada. La provisión necesaria para cubrir la obligación se calcula considerando la población viva y activa al cierre del año y el monto total de las aportaciones pendientes de entrega.
- (2) Corresponde a los saldos de las subcuentas de vivienda pendientes de recibir de las Afores por los créditos otorgados a los trabajadores.

12. Cuentas por pagar a desarrolladores

El saldo de esta cuenta se refiere a las operaciones de crédito del Programa de Entrega Continua de Vivienda (“PECV”), a través del cual se da la formalización del crédito entre el acreditado y el INFONAVIT, pero este último difiere el pago de la vivienda al desarrollador de la misma, documentando la obligación de pago mediante una cuenta por pagar, misma que el desarrollador puede ceder a los intermediarios financieros al amparo de un convenio con Nacional Financiera (“NAFIN”) con el fin de obtener recursos de forma anticipada a través de una operación de descuento. El monto máximo autorizado para este programa con la participación de NAFIN y otros intermediarios financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascienden a \$ 5,478,000 y \$7,678,000, respectivamente.

Durante el 2012, se amplió el PECV para incluir garantías de pago por parte del INFONAVIT de operaciones anticipadas de crédito, para aquellos desarrolladores participantes del Programa del Fondo de Estímulo a la redensificación y ubicación de la vivienda (antes Programa de Garantías a la Entrega Continua de Vivienda Vertical y Sustentable). Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta por pagar asciende a \$190,773 y \$496,666, respectivamente.

13. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por pagar se integran como se muestra a continuación:

	2013	2012
Amortizaciones y aportaciones liquidadas en exceso (1)	\$ 2,614,941	\$ 1,852,206
Otras cuentas por pagar	2,518,400	1,639,540
Provisiones de gastos y proveedores	1,170,259	1,230,917
Acreedores por otorgamiento de crédito	896,937	631,883
Créditos formalizados en proceso de pagos	561,959	1,214,488
Flujos por pagar a fideicomisos por cobranza recibida	518,108	308,224
Programas de ahorro de derechohabientes	80,001	75,143
Servicios por verificación de obra	<u>23,417</u>	<u>325,650</u>
	<u>\$ 8,384,022</u>	<u>\$ 7,278,051</u>

- (1) Corresponde a las amortizaciones de créditos y aportaciones patronales recibidas con posterioridad a la amortización total de su crédito, las cuales se encuentran pendientes de devolver al acreditado en el caso de las amortizaciones y de transferirle a su subcuenta de vivienda las aportaciones.

14. Convenios y aportaciones por aplicar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integra como sigue:

	2013	2012
Aportaciones de trabajadores del sexto bimestre	\$ 9,705,840	\$ 9,161,058
Aportaciones de trabajadores en créditos fiscales	12,333,027	12,537,084
Aportaciones pendientes de individualizar en convenios de pagos en parcialidades	100,887	190,793
Aportaciones de trabajadores (no individualizadas)	<u>649,717</u>	<u>375,830</u>
	<u>\$ 22,789,471</u>	<u>\$ 22,264,765</u>

15. Provisiones para obligaciones diversas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las provisiones para obligaciones diversas se integran como sigue:

	2013	2012
Autoseguro de crédito (1)	\$ 5,003,670	\$ 4,857,851
Reserva para siniestros no cobrados al asegurador	1,741,729	956,695
Pensiones y jubilaciones, beneficios posteriores y terminación de relación laboral	420,610	671,461
Provisión para escrituración de créditos	525,818	510,914
Prima de antigüedad	762,179	474,857
Contingencia conjuntos habitacionales	390,006	439,422
Prestaciones al personal	451,262	293,052
Programa de prejubilación	290,304	267,763
Provisión de contingencias legales	<u>105,795</u>	<u>97,312</u>
	<u>\$ 9,691,373</u>	<u>\$ 8,569,327</u>

- (1) El INFONAVIT analiza los 3 escenarios determinados por el actuario, y constituye la reserva de acuerdo al escenario moderado mencionado dentro de la valuación actuarial de la Reserva de Riesgo en Curso ("RRC") y de la Reserva por Siniestros Ocurredos No Reportados ("RSO NR"), por lo que al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la RRC asciende a \$2,083,069 y \$2,000,130, respectivamente, y la RSONR asciende a \$2,920,601 y \$2,857,721, respectivamente.

Beneficios a empleados

El INFONAVIT tiene un plan de pensiones de beneficios definidos que cubre a su personal en el que participan y se consideran inscritos todos los empleados que contribuyen con el 2.5% de su salario tabular y que ingresaron a laborar hasta el 31 de diciembre de 2012. Los beneficios se basan en los años de servicio y en el monto de la compensación de los empleados. La política del INFONAVIT es fondear el 100% de las obligaciones del plan de pensiones.

En adición al plan de pensiones de beneficios definidos, el INFONAVIT patrocina otros beneficios posteriores al retiro tales como ayuda de despensa y reembolso para compra de lentes y anteojos.

A partir del mes de febrero de 2012, para el personal de nuevo ingreso y con carácter opcional para el resto del personal, fue creado el Plan de Contribución definida, el cual se encuentra en proceso de instrumentación.

Flujos de efectivo

Las aportaciones y los beneficios pagados fueron como sigue:

	Aportaciones a los fondos		Beneficios pagados	
	2013	2012	2013	2012
Terminación	\$ -	\$ -	\$ 312,271	\$ 29,476
Retiro	<u>148,684</u>	<u>658,261</u>	<u>186,650</u>	<u>152,753</u>
	<u>\$ 148,684</u>	<u>\$ 658,261</u>	<u>\$ 498,921</u>	<u>\$ 182,229</u>

El costo, las obligaciones y otros elementos de los planes de pensiones, primas de antigüedad, otros beneficios al retiro y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Los componentes del costo neto al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son los siguientes:

	2013			2012		
	Terminación	Retiro	Total	Terminación	Retiro	Total
Costo neto del período:						
Costo laboral del servicio actual	\$ 42,720	\$ 54,133	\$ 96,853	\$ 37,690	\$ 43,273	\$ 80,963
Costo financiero	45,361	157,876	203,237	42,526	151,904	194,430
Rendimiento de los activos del plan		(132,252)	(132,252)	-	(91,624)	(91,624)
Pérdidas actuariales y modificaciones al plan	<u>340,523</u>	<u>93,794</u>	<u>434,317</u>	<u>47,288</u>	<u>247,587</u>	<u>294,875</u>
Costo neto del período *	<u>\$ 428,604</u>	<u>\$173,551</u>	<u>\$602,155</u>	<u>\$ 127,504</u>	<u>\$ 351,140</u>	<u>\$ 478,644</u>

* Incluye \$434,317 y \$294,875 de pérdidas actuariales amortizables que fueron reconocidas en su totalidad en los resultados de los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente dentro del rubro de “Otros Gastos”.

	Otros beneficios posteriores al retiro	
	2013	2012
Costo neto del período (1)	<u>\$ 14,699</u>	<u>\$ 27,226</u>

- (1) Incluye \$6,946 de ganancia y \$20,794 de pérdida actuarial amortizables que fueron reconocidas en su totalidad en los resultados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente dentro del rubro de “Otros Gastos”.

Pasivo laboral

A continuación se detalla el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes:

31 de diciembre de 2013	Beneficios			Otros beneficios posteriores al retiro
	Terminación	Retiro	Total	
Importe de las obligaciones por beneficios definidos	\$ 780,661	\$ 2,470,854	\$ 3,251,515	\$ 125,456
Activos del plan a valor razonable	<u>-</u>	<u>(2,194,182)</u>	<u>(2,194,182)</u>	<u>-</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 780,661</u>	<u>\$ 276,672</u>	<u>\$ 1,057,333</u>	<u>\$ 125,456</u>
31 de diciembre de 2012	Beneficios			Otros beneficios posteriores al retiro
	Terminación	Retiro	Total	
Importe de las obligaciones por beneficios definidos	\$ 664,328	\$ 2,335,270	\$ 2,999,598	\$ 110,757
Activos del plan a valor razonable	<u>-</u>	<u>(1,964,037)</u>	<u>(1,964,037)</u>	<u>-</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 664,328</u>	<u>\$ 371,233</u>	<u>\$ 1,035,561</u>	<u>\$ 110,757</u>

Los supuestos más importantes utilizados en la determinación del costo neto del período de los planes son los siguientes:

	Beneficios		Otros beneficios posteriores al retiro	
	2013	2012	2013	2012
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.50%	7.00%	7.50%	7.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	5.00%	4.50%	5.00%	4.50%
Tasa nominal esperada de rendimiento de los activos del plan	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (en años)	15.74	18.56	-	-

16. Créditos diferidos y cobros anticipados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro se integra como sigue:

	2013	2012
Comisiones por apertura de créditos (1)	\$ 12,451,414	\$ 11,672,337
Otros conceptos diferidos	<u>17,629</u>	<u>22,020</u>
	<u>\$ 12,469,043</u>	<u>\$ 11,694,357</u>

- (1) Corresponde al saldo pendiente de diferir por las comisiones cobradas del portafolio propiedad del INFONAVIT.

17. Patrimonio

El patrimonio del INFONAVIT se integra de conformidad con el Artículo 5 de la Ley del INFONAVIT, como sigue:

- Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal.
- Con las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinarán en los términos de los reglamentos respectivos.
- Con los montos que se obtengan de las actualizaciones, recargos, sanciones y multas.
- Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y
- Con los rendimientos que se obtengan de la inversión de los recursos.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el patrimonio se integra de la siguiente forma:

	2013	2012
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido	\$ 56,509,557	\$ 56,509,557
Patrimonio ganado:		
Reservas de patrimonio	10,875,380	10,875,380
Resultado de ejercicios anteriores	29,055,800	14,736,105
Resultado neto	<u>17,432,183</u>	<u>14,319,695</u>
Total del patrimonio	<u>\$ 113,872,920</u>	<u>\$ 96,440,737</u>

18. Interés aplicado a las subcuentas de vivienda

De acuerdo al artículo 39 de la Ley del INFONAVIT, la determinación de la cantidad básica será el resultado de aplicar al saldo de las subcuentas de vivienda, la tasa de incremento del salario mínimo del Distrito Federal que resulte de la revisión que para ese año haya aprobado la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, así mismo la cantidad de ajuste se calculará una vez que el H. Consejo de Administración determine el remanente de operación del INFONAVIT, al cual, se le disminuirá la cantidad básica para obtener la cantidad de ajuste resultante. Dicha cantidad de ajuste se acreditará en las subcuentas de vivienda a más tardar en el mes de marzo del año siguiente al de su cálculo.

Las tasas de rendimiento anual a otorgar al cierre del ejercicio a la subcuenta de vivienda de los trabajadores, es 5.98% en 2013 y 5.76% en 2012; dichas tasas incluyen la tasa anual aplicada para determinar la cantidad de ajuste del 2.0% y 1.5% autorizadas por el H. Consejo de Administración y el incremento al salario mínimo del 3.90% y 4.20% en 2013 y 2012, respectivamente.

La cantidad básica (incremento VSM) y de ajuste se muestra a continuación:

	2013	2012
Cantidad básica	\$ 26,144,926	\$ 25,557,090
Cantidad de ajuste	13,545,120	10,128,184
Intereses complementarios subcuenta de vivienda	<u>58,166</u>	<u>151,300</u>
Remanente repartible	<u>\$ 39,748,212</u>	<u>\$ 35,836,574</u>

19. Comisiones y tarifas cobradas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro de Comisiones y tarifas cobradas se integra como sigue:

	2013	2012
Ingresos por administración de cartera	\$ 1,687,491	\$ 1,386,602
Intereses y valuación de constancias CEDEVIS	2,066,258	1,554,448
Cuotas cobradas	2,162	10,186
Utilidad en cambios	<u>2,454</u>	<u>52</u>
Total	<u>\$ 3,758,365</u>	<u>\$ 2,951,288</u>

20. Otros productos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integra como sigue:

	2013	2012
Recuperaciones de créditos(1)	\$ 14,085,077	\$ 16,747,048
Ingresos en el proceso de daciones, adjudicaciones y ventas	1,027,559	625,845
Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	546,405	942,140
Otros	407,658	497,623
Deterioro de constancias fiduciaria	224,136	10,949
Estimación por incobrabilidad de deudores diversos	-	76,397
Utilidad en venta de reserva territorial	545	49,440
Estimación por baja de valor de la reserva territorial	<u>-</u>	<u>10,301</u>
	<u>\$ 16,291,380</u>	<u>\$ 18,959,743</u>

- (1) Como se menciona en las Notas 3(inciso f) y 6, las recuperaciones de créditos previamente reservados al 100% (segregados) se reconocen en otros productos, de conformidad a lo establecido en las Disposiciones de Carácter General aplicables al INFONAVIT.

21. Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro se integra como sigue:

	2013	2012
Autoseguro de crédito	\$ 2,333,429	\$ 2,152,371
Estimación para cuentas fiscales por cobrar	1,685,619	1,072,657
Estimación por incobrabilidad de deudores diversos	742,565	-
Pérdidas actuariales y ajustes por modificaciones al plan (Pasivos laborales)	434,317	294,875
Gastos relacionados con reserva territorial, bienes adjudicados y recibidos en dación	546,230	116,530
Erogaciones de carácter fortuito	377,713	402,639
Estimación por incobrabilidad de bienes adjudicados	280,115	1,081,760
Beneficios posteriores al retiro, seguro escolar y obligaciones prejubilados	131,148	95,088
Proyecto de regularización de expedientes	35,625	39,409
Supervisión de obra	<u>1,502</u>	<u>4,839</u>
	<u>\$ 6,568,263</u>	<u>\$ 5,260,168</u>

22. Cuentas de orden

a. Créditos comprometidos

El INFONAVIT cuenta con compromisos para otorgar créditos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 por \$1,244,930 y \$579,899, respectivamente.

b. Intereses de cartera vencida

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses de cartera vencida se integran como se muestra a continuación:

	2013	2012
Intereses cartera hipotecaria vencida	\$ 3,492,918	\$ 2,946,404
Intereses normales y moratorios de cartera vencida a desarrolladores	<u>343,878</u>	<u>548,333</u>
	<u>\$ 3,836,796</u>	<u>\$ 3,494,737</u>

c. Cartera de créditos CEDEVIS

Se refiere al saldo insoluto de la cartera cedida a los fideicomisos de bursatilización quienes colocan mediante oferta pública certificados bursátiles. La cartera cedida al 31 de diciembre de 2013 y 2012, asciende a \$114,988,169 y \$107,592,508, respectivamente.

A continuación se muestra el detalle de los saldos de la cartera cedida a los fideicomisos:

Fecha de Colocación	Fideicomiso	Saldo insoluto de cartera en los fideicomisos		Tasa anual	Plazo original en Años
		2013	2012		
19-03-2004 ⁽¹⁾	80371	\$	\$ -	9.15%	12
12-11-2004	80423	1,082,299	1,127,859	5.65%	18
15-07-2005	80459	1,037,459	1,082,570	5.94%	20
07-10-2005	80467	952,480	997,901	5.90%	20
09-12-2005	80472	1,034,479	1,070,526	5.66%	22
28-04-2006	80484	1,252,347	1,292,318	5.80%	22
19-06-2006	80492	1,057,792	1,090,193	6.25%	22
13-10-2006	80498	1,517,144	1,571,889	5.09%	22
13-11-2006	80500	2,217,952	2,290,289	4.95%	22
26-04-2007	80512	2,826,744	2,876,043	4.35%	22
16-07-2007	80518	2,955,858	3,017,216	4.28%	22
01-10-2007	80523	2,615,507	2,664,523	4.56%	22
02-10-2007	80522	2,507,748	2,558,741	4.91%	22
11-04-2008	80548	3,575,811	3,655,740	4.62%	22
12-06-2008	80550	4,325,783	4,391,769	4.94%	22
29-08-2008	80557	2,523,697	2,559,995	4.99%	22
24-10-2008	80561	4,893,687	4,991,560	5.96%	22
23-12-2008	80569	2,853,427	2,914,484	5.90%	22
25-05-2009	80582	2,463,206	2,533,750	5.65%	22
06-07-2009	80584	3,087,440	3,184,672	5.70%	22
21-08-2009	80590	1,807,632	1,868,199	5.62%	22
29-09-2009	80596	3,420,465	3,494,847	5.50%	22
23-11-2009	80600	3,221,393	3,299,897	5.40%	21
11-12-2009	80601	3,086,003	3,165,324	5.40%	15
12-03-2010	80608	5,868,554	6,043,858	4.72%	27
18-06-2010	80613	5,395,398	5,476,414	4.48%	28
10-09-2010	80619	1,940,418	1,965,672	4.16%	28
29-10-2010	80621	3,901,167	3,962,676	4.15%	28
08-12-2010	80625	6,537,855	6,665,226	5.00%	30
04-03-2011	80628	4,821,887	4,864,903	5.50%	28
03-06-2011	80630	5,107,583	5,156,058	5.32%	28
29-07-2011	80632	2,302,119	2,384,274	5.50%	28
09-12-2011	80640	1,234,322	1,308,645	4.45%	28
10-02-2012	80648	5,866,220	6,073,899	4.50%	28
23-03-2012	80650	3,572,793	3,681,966	4.60%	28
08-06-2012	80652	2,246,092	2,308,612	4.20%	28
01-02-2013	80661	3,623,414	-	3.30%	28
11-10-2013	80674	6,253,994	-	3.46%	28
		<u>\$ 114,988,169</u>	<u>\$ 107,592,508</u>		

d. *Créditos totalmente reservados*

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el efecto neto de los créditos totalmente reservados, se integra a continuación:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	\$ 80,873,331	\$ 74,737,121
Incrementos	26,243,805	22,883,258
Recuperaciones	<u>(14,085,077)</u>	<u>(16,747,048)</u>
	<u>\$ 93,032,059</u>	<u>\$ 80,873,331</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo insoluto de los créditos totalmente reservados considerando los intereses complementarios e indexación ascendió a \$101,654,930 y \$86,564,410, respectivamente.

e. *Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración*

El saldo presentado en la cuenta proviene del ejercicio de 2006, por lo que el importe al 31 de diciembre de 2013 y 2012, asciende a \$366,627 en ambos años.

f. *Cartera de crédito vendida*

El saldo presentado en la cuenta proviene del ejercicio de 2006, por lo que el importe al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es de \$11,742,478 en ambos años.

g. *Cartera administrada INFONAVIT Total*

El saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es de \$56,425,403 y \$49,770,833, respectivamente, representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado INFONAVIT Total, cuyo objetivo es maximizar la capacidad crediticia de los acreditados, la cual incluye capital e intereses y se integra de la siguiente manera:

	2013	2012
Banamex, S.A.	\$ 53,014,460	\$ 48,912,391
Santander, S.A.	2,796,136	858,442
Banco Mifel, S.A.	<u>614,807</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 56,425,403</u>	<u>\$ 49,770,833</u>

h. *Cartera administrada Mejora tu Casa*

El saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es de \$5,925,429 y \$3,216,865, respectivamente y representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado Mejora tu Casa, se integra de la siguiente manera:

	2013	2012
Banco Multiva, S.A.	\$ 2,201,832	\$ -
Banco Mifel, S. A.	1,645,418	798,568
Banco Monex, S.A.	896,700	1,094,244
Banco ABC Capital, S.A.	823,532	1,324,053
CI Banco, S.A.	<u>357,947</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 5,925,429</u>	<u>\$ 3,216,865</u>

i. *Cartera administrada Infonavit mas crédito*

El saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es de \$5,977,625 y \$461,209, respectivamente que representan el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado Infonavit más crédito, se integra de la siguiente manera:

	2013	2012
Banamex, S.A.	\$ 3,537,456	\$ 245,858
Banorte, S.A.	1,036,888	105,181
Banco Mifel, S. A.	<u>1,403,281</u>	<u>110,170</u>
Total	<u>\$ 5,977,625</u>	<u>\$ 461,209</u>

j. *Derechos fiduciarios de cartera*

El INFONAVIT tiene constituidos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en NAFIN, dos fideicomisos a los cuales aportó, cedió y transmitió los derechos sobre los flujos de cobranza de ciertos créditos previamente reservados al 100% y eliminados del activo (créditos segregados), los cuales se encontraban demandados por vía judicial (créditos demandados), con la finalidad de contar con un esquema más eficiente para la administración y recuperación.

Los derechos fiduciarios están representados por el monto de los flujos de cobranza estimada que tiene derecho a recibir el INFONAVIT, respecto a los créditos demandados fideicomitados, los citados derechos se disminuyen por la aplicación de los flujos recibidos de los fideicomisos. Asimismo, el INFONAVIT reconoce dichos flujos en el estado de resultados en el rubro de “Otros productos”. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el importe neto de los derechos fiduciarios asciende a \$1,354,608 y \$1,332,248, respectivamente.

k. *Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el Retiro*

El saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, asciende a \$40,569,691 y \$37,503,355, respectivamente.

23. Gastos de administración, operación y vigilancia (“GAOV”)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la relación que existe entre el importe de GAOV y los recursos totales determinada bajo los lineamientos establecidos por el H. Consejo de Administración es de 0.300% y 0.224%, respectivamente, la cual es inferior al 0.550% que establece como máximo la Ley del INFONAVIT. Por separado con fecha 28 de febrero de 2014, nuestros auditores independientes emitieron su dictamen sobre el ejercicio del presupuesto de GAOV por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013.

24. Administración de riesgos (no auditado)

Con el fin de cumplir con la doble Misión del INFONAVIT de financiar vivienda y administrar las subcuentas de vivienda que forman parte del ahorro para el retiro de los trabajadores, se requieren políticas balanceadas en la administración de riesgos para asegurar la calidad del portafolio de créditos originados.

El objetivo de la administración de riesgos consiste en:

- Asegurar que la Institución tome los riesgos necesarios para el cumplimiento de su Misión pero que no sufra pérdidas económicas inaceptables.
- Mejorar el desempeño financiero de la Institución considerando un uso eficiente del patrimonio y el rendimiento ajustado por riesgo.
- Informar a los órganos colegiados correspondientes (Comité de Riesgos o H. Consejo de Administración) sobre los riesgos a los que está expuesta la Institución.

Para cumplir estos objetivos de manera eficaz y satisfacer los requerimientos regulatorios que actualmente se exigen a las instituciones financieras, el INFONAVIT ha desarrollado e implementado modelos de medición para los riesgos que enfrenta, con base en las mejores prácticas, utilizando técnicas del análisis económico y de la estadística matemática.

Entre los diversos modelos desarrollados se destaca el de Reservas por Riesgo Crédito y Pérdida Esperada que tienen efectos importantes en:

- Reservas contables
- Patrimonio
- Rendimiento de la Subcuenta de Vivienda
- Tasa de interés de los créditos
- Estrategias de Cobranza
- Modelos de Originación
- Productos de Crédito
- Rentabilidad

Funciones

Entre las funciones que desempeña la Administración de Riesgos se encuentran:

- Identificar a los trabajadores solicitantes de crédito cuyo perfil genere buena expectativa de pago (mediante los Sistemas de Calificación);
- Estimar porcentaje de incumplimiento y pérdida esperada;
- Analizar la variabilidad del desempleo y su impacto en la cartera del INFONAVIT;
- Calcular los requerimientos de reservas;
- Apoyar en el diseño de productos de crédito para asegurar que sean adecuados y contengan los rendimientos esperados;
- Normar y coordinar las acciones derivadas del Subcomité de Nuevos Productos; y
- Proponer límites para los riesgos a los que está expuesto el INFONAVIT.

Creación del área de Riesgos

Hasta diciembre de 2002, el INFONAVIT no contaba con un área de administración de riesgos, que apoyara en la optimización de las decisiones relativas a la operación, prevención de pérdidas y protección de su patrimonio a través de la correcta identificación, medición, monitoreo y control de los riesgos.

Dado el interés de la Administración de contar con prácticas sólidas de administración de riesgos consistentes con las recomendaciones formuladas a nivel internacional, la Subdirección General de Planeación y Finanzas propuso adoptar las disposiciones de carácter prudencial en materia de administración integral de riesgos, emitida por la CNBV en la Circular Única Bancaria (“CUB”).

Así se creó la Coordinación de Riesgos (ahora Gerencia Sr. de Riesgos), bajo un enfoque normativo, cuya función específica es normar y administrar los riesgos a los que se encuentra expuesto el INFONAVIT (Riesgo de Crédito, Activos y Pasivos y Operacional, que comprende el Legal y Tecnológico).

Creación del Comité de Riesgos

En febrero de 2006, se aprobó la creación del Comité de Riesgos que es tripartito, integrado por Consejeros propuestos por la representación del Gobierno Federal y de los Directores Sectoriales de los trabajadores y patrones. Adicionalmente, participa en el Comité un experto independiente en Riesgos, propuesto por la Administración a petición de los tres sectores, quien tiene la función de asesorar al Comité sobre la adopción de las mejores prácticas en materia de Administración de Riesgos.

En su primera sesión del 2008, el H. Consejo de Administración resolvió incorporar al Comité de Riesgos, con voz pero sin voto, al Auditor Interno del INFONAVIT, así como a los miembros del H. Comité de Auditoría.

En abril del 2009 se modificaron las bases de funcionamiento del Comité de Riesgos con el fin de facultarlo para que éste pueda analizar y proponer, para autorización del H. Consejo de Administración, las nuevas operaciones, productos y servicios que el INFONAVIT pretenda ofrecer a derechohabientes, acreditados, empresarios, mediante los proveedores y prestadores de servicios del Infonavit, una vez que éstos se encuentren debidamente autorizados por el Subcomité de Nuevos Productos.

Subcomité de Nuevos Productos

En noviembre del 2009, el H. Consejo de Administración aprobó las modificaciones a las Políticas y Lineamientos para Nuevos Productos, con el propósito de robustecer el marco normativo que rige al Subcomité de Nuevos Productos, grupo de trabajo que además de apoyar las labores encomendadas al Comité de Riesgos en materia de nuevos productos, también aporta una visión integral e institucional en el diseño, análisis, implementación y desempeño de los mismos.

Límites y niveles de tolerancia de riesgo

En 2009, el H. Consejo de Administración autorizó los límites de exposición al riesgo y los niveles de tolerancia. Respecto a los riesgos operacionales, se cuenta con niveles de tolerancia por tipo de riesgo y por área, bajo umbrales que permitan visualizar si la exposición es aceptable, tolerable o por arriba de la tolerancia; además de contar con una tolerancia máxima en el impacto al patrimonio del INFONAVIT por eventos de riesgo operacional, y un nivel de tolerancia global.

Manuales

En 2012 el H. Consejo de Administración autorizó los manuales de Riesgo Crédito, Tecnológico, Legal, Operacional así como el de Administración de Activos y Pasivos que documentan las metodologías para cada riesgo. Estas metodologías se ven alineadas a las políticas del INFONAVIT y sus necesidades mediante el Mapa de Riesgos.

Mapa de riesgos

El Mapa de Riesgos es una herramienta dinámica que le ha permitido al INFONAVIT desde 2007 a la fecha visualizar los principales riesgos de negocio que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos Institucionales, misión y visión; asimismo da la pauta para focalizar los esfuerzos en aquellos riesgos que son de alta prioridad y relevancia para el INFONAVIT. Este proyecto ha sido un foro importante para la INFONAVIT para atender situaciones de riesgo y lograr permear e incrementar en el INFONAVIT una cultura de riesgos.

La metodología del Mapa de Riesgos abarca cada uno de los pasos relacionados con la gestión del riesgo: identificación, cuantificación, medición y monitoreo, contemplando cada una de las áreas que integra el INFONAVIT lo que permite equilibrar y focalizar una correcta toma de decisiones.

La Gerencia Sr. de Riesgos es responsable de construir el Mapa de Riesgos en conjunto con los dueños de los procesos y de los Subdirectores Generales a través de la identificación y evaluación de los riesgos más relevantes a que está expuesto el INFONAVIT, determinando así el portafolio de riesgos institucional y comunicando los resultados a las diversas áreas del INFONAVIT.

Los líderes asignados para atender cada riesgo son responsables de establecer e implementar las acciones necesarias para mitigar los factores de riesgo asociados, con el fin de evitar la materialización de los mismos y a su vez contribuir a la disminución del impacto dentro del INFONAVIT.

El seguimiento de los riesgos priorizados se lleva a cabo a través del Grupo de Identificación y Atención de Riesgos (GIAR) bajo la gestión de la Contraloría Interna, cuyo fin es evaluar y, en su caso, avalar las decisiones que permitan mitigar los riesgos priorizados del Instituto, a través del establecimiento de controles que permitan el logro de los resultados.

A continuación se describe las principales actividades llevadas a cabo para cada tipo de riesgo:

Riesgo crédito

Para adoptar las mejores prácticas internacionales para Administración de Riesgos, en 2011 la Subdirección General de Planeación y Finanzas propuso adoptar la normativa de carácter prudencial emitida por la Comisión, quien regula a las instituciones financieras en México y que entre algunas de sus funciones, valida que las entidades estimen las posibles pérdidas crediticias y las reserven a fin de enfrentarlas.

En esta fecha se inició, el registro de Reservas Preventivas por Riesgo Crédito. A continuación se agregaron las reservas por “Riesgo de Extensión” que reconocen la pérdida que se observará cuando se cumpla el plazo legal de los créditos y quede una parte del saldo sin pagar. (El plazo es de 240 meses o 360 meses según la fecha de originación). El plazo legal está establecido por el artículo 41 de la Ley del INFONAVIT.

Referente a la originación de créditos mantiene mejoras continuas a los modelos de originación y participa en las modificaciones que pudieran afectar a la cartera, minimizando los factores de riesgo que pudieran degradar la calidad de los créditos otorgados. Se mantiene como participante activo en análisis del perfil de acreditados que representan una oportunidad de mejora para diversas áreas del INFONAVIT.

Acorde a las mejores prácticas, realiza el cálculo de pérdida esperada, da seguimiento a la estimación de reservas preventivas y analiza las variaciones significativas de estos cálculos, explicando las causas y reportando los hallazgos.

Las modificaciones realizadas a la Ley INFONAVIT contempladas en el Diario Oficial de la Federación el pasado 12 de enero de 2012 permitirán al INFONAVIT otorgar, a solicitud del trabajador créditos, en pesos o veces en salarios mínimos, conforme a las reglas que al efecto determine su Consejo de Administración. También se estipula que el trabajador tiene derecho a recibir un crédito del INFONAVIT, y una vez que lo haya liquidado podrá acceder a un nuevo financiamiento por parte del INFONAVIT en coparticipación con entidades financieras. Para este segundo crédito el trabajador podrá disponer de los recursos acumulados en la subcuenta de vivienda y su capacidad crediticia estará determinada por la proyección de aportaciones subsecuentes. La Gerencia Sr. de Riesgos a través de la Gerencia de Riesgo de Crédito está apoyando al área de Crédito, en los análisis correspondientes para lograr implementar exitosamente estos cambios de la ley.

Riesgo operacional

Se continúan con los esfuerzos necesarios para fortalecer la base de datos de incidencias por riesgo operacional. Durante el 2013 se definió y documentó un nuevo esquema de operación para el registro y seguimiento de incidencias por riesgo operacional permitiendo un flujo de información permanente entre Contabilidad General, Tesorería, las Unidades contables de Crédito, Cartera, Recaudación Fiscal y Riesgos el cual incluyó capacitación para las unidades contables sobre la identificación, registro y comunicación y apertura de cuentas contables específicas.

Riesgo tecnológico

Durante el 2012, se tuvo la necesidad de alinear la gestión de riesgo tecnológico con las prácticas adoptadas en el INFONAVIT. Esta necesidad requirió que se definiera el modelo de gestión de riesgos basada en el marco de referencia de RISK IT de ISACA para el sistema de administración de riesgo tecnológico y de información, alineado y elaborado por la asociación de COBIT. El resultado de las acciones emprendidas fue presentado y aprobado por el H. Consejo de Administración.

Dado que la tecnología es primordial para el negocio, las mejoras establecidas en la gestión de riesgo facilitarán su identificación, evaluación y priorización; mejorando la infraestructura de control del INFONAVIT.

En este esfuerzo se visualizó la importancia de involucrar a la alta dirección del INFONAVIT, lo cual dio origen a la creación del Comité de Evaluación de Proyectos Tecnológicos en el que participan los Subdirectores del INFONAVIT, cuyo objetivo es evaluar mediante una visión integral e institucional las iniciativas de mejora y de los programas de negocio existentes en las áreas del INFONAVIT que requieran de soluciones de tecnología con resultados satisfactorios.

Con este razonamiento, se requirieron iniciativas para tener una cultura de prevención de los riesgos tecnológicos, estableciendo la integración de la gestión de riesgos tecnológicos en las metodologías de administración de proyectos y de soluciones tecnológicas, así como, en los procesos de entrega y soporte de servicio.

Riesgo liquidez y de mercado

El INFONAVIT ha venido realizando anualmente la valuación y proyección de sus activos y pasivos considerando múltiples escenarios macroeconómicos y de flujos de efectivo con el fin de garantizar el poder cumplir con la entrega de la Subcuenta de Vivienda de los trabajadores.

Acorde a los resultados obtenidos en el estudio realizado en 2013, no se observa bajo ningún escenario que el INFONAVIT presente dificultades para:

- a) Enfrentar sus obligaciones de pasivo en los siguientes 30 años.
- b) Mantener y alcanzar el nivel objetivo de Patrimonio establecido en la Estrategia de Capitalización plasmada en el Plan Financiero 2014-2018.

Al 31 de diciembre el INFONAVIT cuenta dos líneas de crédito de corto plazo con diferentes Instituciones financieras para enfrentar cualquier contingencia de liquidez que pudiera presentarse. Dichas líneas suman un total de \$2,300,000,000.

Adicionalmente se reporta mensualmente la proyección de liquidez de corto plazo del INFONAVIT y se realizan pruebas de estrés a modo de anticipar cualquier contingencia de liquidez.

Las disponibilidades, las cuales representan menos del 5% del Activo del INFONAVIT, están distribuidas en diversas instituciones a fin de diversificar el portafolio y minimizar el riesgo, dichos flujos están invertidos en depósitos bancarios y operaciones de reporto de corto plazo, normalmente a un plazo de entre 1 y 7 días, y son conservadas a su vencimiento, por lo que la exposición de riesgo de mercado es mínima. Aunado a lo anterior, se reporta diariamente el Valor en Riesgo de las inversiones y mensualmente el riesgo de incumplimiento de las contrapartes.

Gestión de patrimonio

El fortalecimiento del patrimonio del INFONAVIT le permitirá afrontar la volatilidad en la economía sin impactar de manera sustancial en su operación. Acorde a la estrategia financiera plasmada en el Plan Financiero 2014-2018, en el 2018 se plantea alcanzar un índice de capitalización, medido a través de la razón Patrimonio entre Activos Totales de 15%.

25. Compromisos y contingencias

En el curso normal de sus operaciones, el INFONAVIT ha sido objeto de juicios y reclamaciones; sobre aquellos que espera se tenga un efecto desfavorable se constituyen las provisiones correspondientes. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se tienen registradas por un importe de \$101,107 y \$92,321, respectivamente y un número de 72 y 67, respectivamente, los cuales tienen su origen en demandas por ex-trabajadores del INFONAVIT.

26. Eventos subsecuentes

Seguro de Vida Catastrófico

El pasado mes de noviembre de 2013, el H. Consejo de Administración autorizó la contratación de un seguro de vida para el fortalecimiento de la cobertura del autoseguro de crédito ante eventos catastrófico y pandemias derivadas de estos eventos; la vigencia de esta cobertura es a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre de 2014.

Reforma a la Ley del INFONAVIT

Con fecha 15 de enero de 2014, se publicó en el DOF la adición del artículo 71 a la Ley del INFONAVIT del Decreto por el que se adiciona el citado artículo en la Ley del INFONAVIT, tal como se muestra a continuación:

1. Con el objeto de preservar y fortalecer el ahorro de los derechohabientes depositado en su subcuenta de vivienda y atendiendo los balances necesarios que su naturaleza social exige, el Instituto brindará opciones que ayuden a los acreditados a conservar su patrimonio, por lo que el INFONAVIT llevará a cabo la recuperación de los créditos que hubiera otorgado partiendo de un esquema de cobranza social aprobado por el Consejo de Administración.

Régimen de inversión y políticas y procedimientos de administración de activos y pasivos

En la Sesión 754 del 26 de febrero de 2014, el H. Consejo de Administración mediante acuerdo RCA-4511-02/14, aprobó el Régimen de inversión y políticas y procedimientos de administración de activos y pasivos, lo que permitirá atender lo citado en el artículo 43 de la Ley del INFONAVIT.

27. Pronunciamientos normativos

Durante 2013 el CINIF promulgó la siguiente NIF, que entra en vigor a partir del 1 de enero de 2014, permitiéndose su aplicación anticipada como sigue:

NIF B-12, *Compensación de activos financieros y pasivos financieros* – Establece las normas de presentación y revelación de la compensación de activos y pasivos financieros en el estado de posición financiera, indicando que ésta solo debe proceder cuando: a) se tiene un derecho y obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, y b) el monto resultante de compensar el activo con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados de la entidad al liquidar dos o más instrumentos financieros. Asimismo, establece que una entidad debe compensar solo cuando se cumplan las siguientes dos condiciones: 1) tenga un derecho legalmente exigible y vigente de compensar el activo financiero y el pasivo financiero en cualquier circunstancia; y a su vez, 2) tenga la intención de liquidar el activo y pasivo financiero sobre una base compensada o de realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

Mejoras a las NIF 2014-Se emitieron Mejoras a las NIF 2014 que no generan cambios contables y que principalmente establecen definiciones más claras de términos para converger con las normas internacionales de información financiera.

Adicionalmente se publicaron las siguientes NIF que entraran en vigor a partir del 1 de enero de 2016

NIF C-3, *Cuentas por cobrar*

NIF C-20, *Instrumentos de financiamiento por cobrar*

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el INFONAVIT estima que estos cambios no generarán efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

28. Autorización

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2014, por el Mtro. Alejandro Murat Hinojosa, Director General; el Mtro. Vicente Mendoza Téllez Girón, Subdirector General de Planeación y Finanzas; el L.A.E. Jerzy Jan Skoryna Lipski Martinez, Gerente Sr. Finanzas, y el C.P. Juan Gabriel Fregoso Flores, Contador General, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *