



Gobierno de  
**México**



# Plan Estratégico y Financiero

---

2026

8 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO APROBADO POR LA ASAMBLEA GENERAL



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**



Gobierno de  
**México**



# Plan Estratégico y Financiero

---

2026



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**

# Contenido

<b>Mensaje del Director General .....</b>	<b>4</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>6</b>
<b>Dónde estamos y hacia dónde vamos: desafíos de la Administración 2024-2030 .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Contexto.....</b>	<b>10</b>
1.1 Entorno y perspectivas económicas .....	11
1.2 Situación del acceso a la vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes .....	18
<b>II. Planteamiento estratégico y su vinculación con la planeación nacional.....</b>	<b>24</b>
2.1 Misión, visión y principios éticos .....	25
2.2 Vinculación con la planeación nacional .....	26
<b>III. Planes de Labores y Financiamientos .....</b>	<b>28</b>
3.1 Plan de Labores.....	29
3.2 Plan de Financiamientos .....	53
3.3 Programa de Inversión Habitacional.....	57
<b>IV. Presupuesto .....</b>	<b>60</b>
4.1 Presupuesto de ingresos y egresos.....	61
4.2 Presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia .....	66
4.3 Presupuesto de inversiones .....	71
4.4 Presupuesto de otros gastos .....	73
4.5 Presupuesto total .....	75
<b>V. Plan financiero .....</b>	<b>76</b>
5.1 Proyecciones financieras.....	78
5.2 Indicadores clave del desempeño .....	82
<b>VI. Riesgos a los que está expuesto el INFONAVIT y sus medidas de mitigación .....</b>	<b>83</b>
<b>Anexo 1. Indicadores estratégicos.....</b>	<b>92</b>
<b>Anexo 2. Regeneración y reinserción de vivienda .....</b>	<b>120</b>
<b>Anexo 3. Infonavit Constructora, S.A. de C.V. ....</b>	<b>121</b>
<b>Anexo 4. Proyección de crédito 2025-2030 .....</b>	<b>123</b>
<b>Anexo 5. Presupuesto por partida.....</b>	<b>124</b>
<b>Anexo 6. Proyecciones financieras a cinco años.....</b>	<b>128</b>
<b>Anexo 7. Estrategia para simplificar y mejorar el portafolio de productos crediticios.....</b>	<b>133</b>
<b>Siglas y acrónimos .....</b>	<b>135</b>



## Mensaje del Director General



La política salarial impulsada desde diciembre de 2018 por los gobiernos de la Cuarta Transformación, ha sido pilar fundamental para mejorar las condiciones de vida de las personas trabajadoras, de tal suerte que el incremento sostenido al salario mínimo junto con las acciones de vivienda social hoy hacen posible la recuperación paulatina del poder adquisitivo perdido durante décadas y que las familias en situación de vulnerabilidad accedan a una vivienda adecuada.

Para ello, en el INFONAVIT estamos viviendo una transformación profunda. El Plan Estratégico y Financiero 2026 refleja la continuidad del rumbo que trazó la presidenta de la República, la Dra. Claudia Sheinbaum Pardo, para que el Instituto recupere la vocación original de ser un instrumento de justicia social y de bienestar para las familias de las y los trabajadores.

Hasta 2018, el modelo de vivienda social en nuestro país se alejó del propósito de la creación del Fondo Nacional de la Vivienda. Se otorgaron créditos bajo condiciones que en no pocos casos resultaron impagables, se construyeron viviendas en lugares inadecuados, alejadas de los centros de trabajo y con servicios precarios o carentes de ellos y se generaron múltiples actos de corrupción. El resultado fue un endeudamiento injusto para las personas trabajadoras propietarias del Fondo, miles de viviendas abandonadas o vandalizadas e incumplimiento del objetivo original de la creación del Instituto.

Por iniciativa de la Presidenta de la República y el apoyo decidido de los legisladores, se modificó la Ley del Instituto para replantear su rumbo y dotarlo de los elementos necesarios para hacer frente al compromiso de justicia social consistente en la construcción, en su periodo de mandato, de más de un millón de viviendas para las personas trabajadoras derechohabientes que perciben un ingreso menor a dos salarios mínimos.

Transformamos el producto para mejorar, renovar o ampliar la vivienda poniendo a las y los trabajadores al centro. El nuevo “Mejoravit solo para ti” les da libertad de decidir cómo y dónde utilizar su crédito, ya que los recursos se depositan directamente en su cuenta bancaria, lo que también previene fraudes y prácticas de coyotaje. Entre 2025 y 2030 se otorgarán más de un millón 250 mil créditos destinados al mejoramiento de vivienda.

A quienes ostentaban créditos con saldos impagables por haber sido concertados en “veces salarios mínimos” o bajo el esquema de “viejos pesos”, cuya cifra se ubicaba alrededor de cuatro millones, se les está apoyando con el congelamiento de su saldo y otros beneficios como reducción de tasas, mensualidades fijas y descuento en los saldos.

Es así como estamos construyendo una nueva etapa para el INFONAVIT. Por primera vez en su historia, el Instituto cuenta con una empresa constructora de vivienda que, coordinadamente con

dependencias y organismos del gobierno federal y de los gobiernos locales, permitirá atender las necesidades de vivienda de las y los trabajadores que menos ganan.

Con el apoyo decidido de sus órganos de gobierno y del personal, hemos fortalecido la rendición interna y externa de cuentas, transformando al INFONAVIT en un organismo más transparente y cercano a las necesidades de la derechohabiente que, sin descuidar los ahorros que las personas trabajadoras tienen en el Fondo, atiende el mandato de establecer el sistema de vivienda con orientación social que hace posible otorgar créditos baratos y suficientes.

El Plan que aquí se presenta contiene la hoja de ruta para consolidar la transformación iniciada en el Instituto que, poniendo al centro a las y los derechohabientes, hace realidad la política de vivienda con enfoque social que ve a la vivienda como un derecho y no una mercancía.

**Octavio Romero Oropeza**  
**Director General del INFONAVIT**

## Introducción

En atención a lo establecido en los artículos 10, fracción I; 16, fracciones IV y VII; 23, fracción V; 41 bis, y 42 párrafo sexto de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Ley del INFONAVIT), se presenta el Plan Estratégico y Financiero (PEF) 2026 que contiene el planteamiento estratégico institucional, los Planes de Labores y Financiamientos, el presupuesto (incluye el presupuesto de ingresos y egresos), así como el Plan Financiero y las proyecciones financieras a cinco años, adicionalmente, con este documento se da cumplimiento a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF) que emite la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El planteamiento estratégico institucional incluye el marco que orienta la planificación estratégica para el ejercicio 2026. El PEF se alinea con el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, el Programa Nacional de Vivienda 2025-2030 y el Programa de Vivienda para el Bienestar, ya que, a través de las acciones planteadas, las personas trabajadoras derechohabientes tendrán acceso a soluciones de vivienda asequibles y suficientes, con lo que se contribuye a garantizar su derecho a una vivienda adecuada.

En el Plan de Labores se definen los objetivos, estrategias y líneas de acción que guiarán la labor institucional durante 2026 para avanzar en el cumplimiento de los fines institucionales y del Gobierno de México. El Plan de Financiamientos contiene el Programa Operativo Anual (POA) con la proyección de créditos a otorgar en 2026. En el POA se contempla la colocación de 758,284 créditos en 2026, el cual incluye los créditos para la adquisición de viviendas del Programa de Vivienda para el Bienestar. Asimismo, se presenta el Programa de Inversión Habitacional, mismo que incluye el presupuesto de inversión en construcción para cumplir con la meta de la contratación de los servicios para la construcción de al menos 400 mil viviendas en 2026.

El presupuesto 2026 se realizó con un enfoque de atención a las necesidades del INFONAVIT y de su empresa filial, Infonavit Constructora, S.A. de C.V., estimando para el periodo un presupuesto de 29,335 millones de pesos (mdp), integrado por la suma de 19,923 mdp para gastos de administración, operación y vigilancia (GAOV), 3,487 mdp para inversiones propias y 5,925 mdp para otros gastos.

El Plan Financiero contiene los resultados financieros proyectados para 2026. Al cierre del año, se estima un resultado integral de 8,385 mdp, fortaleciendo así la solvencia del Instituto y su capacidad para hacer frente a choques imprevistos. Con el objetivo de preservar el poder adquisitivo del ahorro en la Subcuenta de Vivienda (SCV), se prevé otorgar un rendimiento equivalente a la inflación estimada al cierre del año (4.00%), lo que representa un monto de 95,499 mdp.

Finalmente, se identifican los riesgos a los que está sujeto el Instituto y se establecen las medidas de mitigación para el logro de sus objetivos, así como los indicadores utilizados para su monitoreo, lo cual implica el establecimiento de métricas cualitativas y cuantitativas, transparentes y alineadas con las mejores prácticas en la gestión de riesgos.

## Dónde estamos y hacia dónde vamos: desafíos de la Administración 2024-2030

En octubre de 2024, el INFONAVIT se encontraba inmerso en un proceso de transformación iniciado por la anterior administración.

Con la llegada de la administración encabezada por la Dra. Claudia Sheinbaum Pardo, el Director General, en apego a lo que estipula el artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se reforma y adiciona la fracción XII del Apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF) el 2 de diciembre de 2024, el cual dispone que para reivindicar la orientación social del Instituto se debe implementar un programa de eficiencia operativa que permita reducir costos, para ese propósito, puso en marcha una revisión integral del funcionamiento del Instituto. Este ejercicio reveló un panorama que demandó reformas operativas y legislativas urgentes orientadas a la corrección de irregularidades que afectaban directamente a las personas trabajadoras derechohabientes, estableciendo nuevos retos y paradigmas de largo alcance.

El primer reto identificado fue desahogar la existencia de una cartera de cuatro millones de créditos impagables, originados bajo condiciones financieras que a la postre resultaron desfavorables para las personas acreditadas, generándoles una carga financiera creciente, ya que, a pesar de cumplir puntualmente con sus pagos, veían el saldo de su deuda aumentar año con año. Aunque esta situación había sido reconocida durante la administración anterior, fue la actual quien decidió emprender acciones para atenderla por completo. Así, a partir de noviembre de 2024 se implementaron medidas como el congelamiento de saldos y mensualidades para dos millones de créditos, así como el otorgamiento de beneficios adicionales que incluyeron la reducción de tasas, mensualidades y descuento de saldos. Se proyecta extender estos apoyos al resto de los créditos impagables con el respaldo de la reforma a la Ley del INFONAVIT publicada en el DOF el 21 de febrero de 2025.

Un segundo reto fue la falta de oferta de vivienda adecuada para las personas trabajadoras con menores ingresos. En la última década, la construcción de vivienda de interés social se redujo, representando apenas el 9.7% del total de la vivienda registrada en el Registro Único de Vivienda (RUV) al cierre de 2024. Así, a pesar de que a fines de 2024, 10.7 millones de derechohabientes contaban con la capacidad económica para adquirir un crédito, el mercado no ofrecía soluciones habitacionales acordes a su nivel de ingreso, particularmente para quienes percibían menos de dos salarios mínimos.

Esta brecha evidenció el alejamiento del objeto original del INFONAVIT, consistente en hacer efectivo el derecho de las personas trabajadoras a una vivienda adecuada. Para atender esta problemática, el constituyente permanente reformó la fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, consistente en facultar al Instituto para construir vivienda social bien ubicada y con servicios.

Para hacer efectiva la reforma de la Carta Magna, el Legislativo modificó la Ley del Instituto autorizándolo a realizar los desarrollos y la vivienda de interés social a través de una empresa filial constituida en términos del derecho privado, que por su naturaleza jurídica no fuera considerada



como entidad paraestatal y que gozara de plena capacidad de gestión para el ejercicio de sus funciones y el cumplimiento de su objeto. En atención a ello, el INFONAVIT, con la participación minoritaria de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), constituyó la empresa Infonavit Constructora, S.A. de C.V., cuya meta prevista en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar para el sexenio es la edificación de al menos 1.2 millones de viviendas bien ubicadas, con acceso a transporte, servicios y equipamiento urbano, evitando con ello reproducir el modelo de vivienda periférica y desconectada que derivó en su abandono.

Adicionalmente, se identificó la necesidad de contar con un diagnóstico para conocer el estado en el que se encuentran las alrededor de 844 mil viviendas vinculadas a créditos muy deteriorados. Para ello, el 24 de marzo de 2025, el INFONAVIT y la Secretaría del Bienestar celebraron un convenio de colaboración que tiene por objeto la realización del Censo-Dictamen de Vivienda Bienestar-INFONAVIT, el cual considera 131 mil viviendas involucradas en juicios masivos; 216 mil adjudicadas a favor del Instituto que no han sido escrituradas, y 497 mil que se encuentran con alto grado de adeudo.

Como resultado del censo, se prevé identificar las viviendas que están ocupadas por las personas acreditadas, por otras personas y las que están abandonadas. A partir de la situación específica de cada vivienda, se aplicarán soluciones que permitan resolver su situación legal. Al 5 de noviembre de 2025 se ha censado el 49% de las viviendas.

Otra problemática identificada desde la administración anterior y que en esta gestión se busca resolver, es la situación que reportan más de dos millones de personas trabajadoras derechohabientes quienes a pesar de haber liquidado su crédito no han consolidado su propiedad por la falta de cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre sus títulos de propiedad debido al costo de los trámites requeridos. Para atender esta problemática, a partir de la reforma de su Ley, el INFONAVIT puso en marcha el Programa Integral de Cancelación de Hipotecas, el cual atiende los créditos con garantía hipotecaria ya liquidados y, mediante convenios con los gobiernos locales, en algunas entidades se han obtenido acuerdos para la condonación del pago de derechos o la reducción de costos, lo cual permitirá maximizar los recursos institucionales y brindar mayor celeridad en el desarrollo de los servicios que otorgan las autoridades.

A todo lo anterior se sumaba la complicada estructura de los procesos de gobernanza del Instituto que retrasaba el cumplimiento del objetivo de creación del Instituto. Para simplificarla, la reforma a la Ley del INFONAVIT, respetando el tripartismo paritario (ejecutivo federal, trabajadores y empleadores), redujo el número de integrantes de los órganos de gobierno homologándolos con los respectivos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

Para garantizar la transparencia y la rendición de cuentas, la reforma oficializó la competencia de la Auditoría Superior de la Federación para revisar: la actividad del Instituto como organismo fiscal autónomo; la debida integración y administración del patrimonio del Instituto; el ejercicio del presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia, y el presupuesto de inversión en materia de construcción y administración inmobiliaria.

Además de documentarse, hacer públicas y denunciar diversas irregularidades cometidas en administraciones pasadas, entre las que destaca el esquema fraudulento consistente en la venta de una misma vivienda en diversas ocasiones en el que participaron notarios públicos, peritos y despachos valuadores y trabajadores del Instituto, se detectó también la canalización de recursos

para el desarrollo de conjuntos habitacionales sin los mecanismos adecuados de supervisión. Ambos casos están siendo investigados y atendidos con base en lo establecido por el marco jurídico aplicable.

En suma, esta administración recibió el INFONAVIT con retos de gran magnitud que requirieron atenderse desde su inicio, como son los casos del modelo crediticio inequitativo; la deficiencia de los mecanismos de control institucional; la falta de oferta suficiente de vivienda social y del modelo de gobernanza poco transparente que habiendo sido detectado no fue atendido en su totalidad.

Para hacer frente a estas problemáticas, atendiendo las indicaciones de la Presidenta de la República, para recuperar la confianza perdida, esta administración emprendió la transformación a fondo del Instituto con el propósito de restituir su misión original consistente en garantizar a las personas trabajadoras de México el derecho a una vivienda adecuada y su posición como la principal financiera de vivienda del país.

## I. Contexto

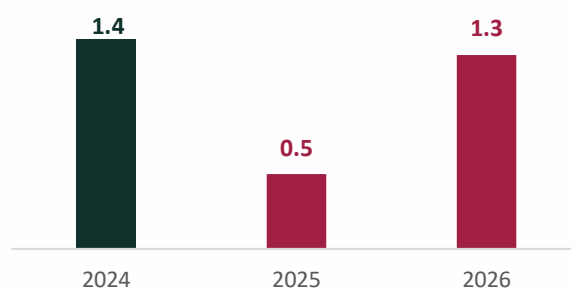
## 1.1 Entorno y perspectivas económicas<sup>1</sup>

En esta sección se presenta el contexto económico y la perspectiva macroeconómica que enmarcan la planeación estratégica y financiera del INFONAVIT de 2026, con énfasis en la evolución del empleo, los salarios, la inflación y la tasa de interés, así como en la dinámica de los sectores de vivienda e hipotecario. Estos elementos inciden directamente en las funciones del Instituto: la recaudación de aportaciones a la Subcuenta de Vivienda, el otorgamiento de créditos, la construcción de vivienda y la gestión de sus activos.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la economía mexicana, medida a través del Producto Interno Bruto (PIB), creció 0.5% en los primeros tres trimestres de 2025<sup>2</sup>, lo que implicó una desaceleración respecto al crecimiento observado en los primeros tres trimestres de 2024 (1.5%). Para 2025 se estima un avance anual de 0.5%, explicado por factores internos y externos. Entre los internos destaca un menor dinamismo del sector terciario, en particular del comercio al por menor; entre los externos, la política comercial de Estados Unidos que generó incertidumbre a raíz de la aplicación de aranceles tanto a México como a otras economías relevantes. Para 2026 se anticipa una aceleración del crecimiento económico, con un incremento de 1.3% anual, gracias a la ampliación de los programas sociales, el mejor desempeño del consumo privado y un fortalecimiento de las exportaciones, respaldado por la expectativa de que el PIB de Estados Unidos crezca por arriba del nivel de 2025<sup>3</sup>.

**Gráfica 1. Producto Interno Bruto**

*Variación porcentual anual promedio, cifras originales*



Nota: El color verde corresponde a datos observados, mientras que el rojo indica datos estimados por INFONAVIT.

Fuente: INFONAVIT con datos del INEGI.

El mercado laboral mexicano mostró un desempeño mixto en los primeros nueve meses de 2025. Por una parte, una tasa de desocupación por debajo del promedio histórico, aunque con menor creación de empleo formal privado. Según cifras del INEGI<sup>4</sup>, la tasa de desocupación promedió 2.7 % en los primeros nueve meses del año, un nivel similar al de 2024 y por debajo del registrado entre

<sup>1</sup> Esta sección se elaboró con base en la información disponible al 31 de octubre de 2025.

<sup>2</sup> Producto Interno Bruto (PIB) trimestral. Disponible en:

[https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/pibo/pib\\_eo2025\\_10.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/pibo/pib_eo2025_10.pdf)

<sup>3</sup> Las proyecciones de la FED del mes de septiembre de 2025 pronostican un crecimiento de 1.6% para 2025 y de 1.8% para 2026. Disponible en: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/files/fomcprojtabl20250917.pdf>

<sup>4</sup> Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). Disponible en:

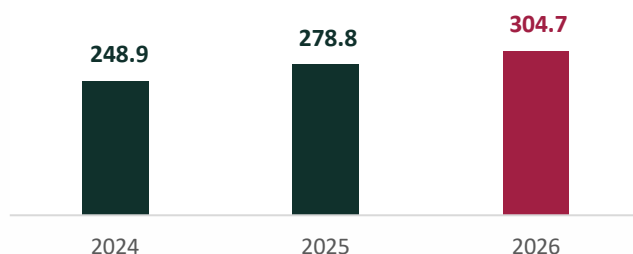
[https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/iooe/IOE2025\\_08.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/iooe/IOE2025_08.pdf)

2015 y 2019 (3.7%). En contraste, el número de personas trabajadoras registradas en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)<sup>5</sup> creció 0.4 % anual en promedio entre enero y octubre del año de referencia, esto implicó una desaceleración de 1.7 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2024. Con base en estas tendencias, se estima que al cierre de 2025 los nuevos registros de empleo asciendan a 187.5 mil. Para 2026 se proyecta un crecimiento de 289.4 mil puestos, en línea con la evolución del PIB, impulsado por la construcción residencial, en particular, por la construcción de vivienda promovida por el gobierno federal y por el dinamismo del consumo privado en sectores intensivos en mano de obra, como el comercio y los servicios.

En materia salarial, el salario mínimo fijado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI)<sup>6</sup> fue de 278.80 pesos diarios en 2025, lo que representó un incremento nominal de 12.0% (7.8% real). Este nivel equivale a 1.8 veces la Línea de Pobreza por Ingresos Urbanos (LPIU), publicada por el INEGI<sup>7</sup>. El gobierno federal estableció como meta que el salario mínimo alcance 2.5 veces la LPIU en 2030, mediante incrementos graduales. En este marco, para 2026 se estima que el salario mínimo se ubique en 304.7 pesos diarios, lo que implicaría un incremento anual de 9.3%. Este aumento tendría un efecto positivo en la Subcuenta de Vivienda de los trabajadores y fortalecería su capacidad de adquirir una vivienda.

**Gráfica 2. Salario mínimo**

*Pesos diarios*



Nota: El color verde corresponde a datos observados, mientras que el rojo indica datos estimados.

Fuente: INFONAVIT con datos de la CONASAMI e INEGI.

En cuanto a precios, la inflación<sup>8</sup> promedió 3.82% en los primeros diez meses de 2025. Entre julio y octubre mostró una desaceleración y promedió 3.60%, manteniéndose dentro del rango objetivo del Banco de México (2.0% – 4.0%). La inflación subyacente promedió 4.02% entre enero y octubre, aunque desde junio mostró cierta persistencia y alcanzó 4.28% en octubre del año de referencia. Por su parte, la no subyacente promedió 3.07% entre enero y octubre, con una desaceleración y entre julio y octubre promedió 1.43%. Se prevé que al cierre de 2025 la inflación se ubique en 4.00%, reflejo de la rigidez del componente subyacente. Para 2026 se proyecta cierre en 4.00%,

<sup>5</sup> Puestos de trabajo afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social. Disponible en <https://www.imss.gob.mx/prensa/archivo/202508/393>

<sup>6</sup> Comisión Nacional de Salarios Mínimos. Disponible en <https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2025?idiom=es>

<sup>7</sup> Medición de la pobreza. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/desarrollosocial/>

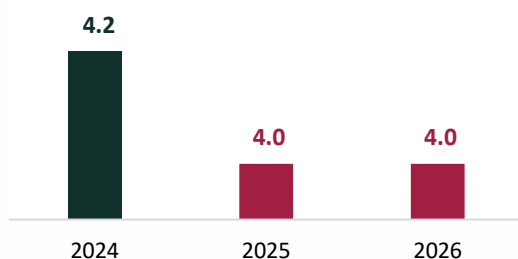
<sup>8</sup> Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Disponible en: [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/inpc/inpc\\_2q2025\\_11.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/inpc/inpc_2q2025_11.pdf)

asociado a la moderación de los precios de los servicios y a una menor presión en las mercancías, que convergerían hacia su nivel histórico (3.9%) impulsadas por una menor incertidumbre en materia de aranceles y acuerdos comerciales.

El Banco de México (Banxico) recortó la tasa de referencia<sup>9</sup> en siete ocasiones durante los primeros once meses de 2025, acumulando una disminución de 275 puntos base y ubicándola en 7.25%. Se prevé un recorte adicional antes del cierre de año, para concluir en 7.00% debido a la desaceleración económica y la estabilidad de la inflación. Para 2026 se espera una disminución de 75 puntos base, que colocaría la tasa en 6.25%, con una tasa real de 2.25%, dentro del intervalo de la tasa neutral de largo plazo<sup>10</sup> estimado por Banxico (1.8% - 3.6%). Esta variable es relevante para el Instituto en varios sentidos. Por un lado, el FANVIT se administra con una estrategia de inversión basado en un portafolio de referencia. En este portafolio, la deuda gubernamental representa un porcentaje importante de las inversiones las cuales se registran en los Estados Financieros al valor de mercado que tengan en ese momento. Para la planeación, se utilizan las proyecciones para estimar el valor de mercado del portafolio al cierre del año. Por otro, lado el costo del dinero de corto plazo es indicativo del estado en que se encuentra la economía lo que tiene efectos en la colocación crediticia. Una tasa baja, indica perspectivas de recuperación o de crecimiento y una tasa alta, perspectivas de probables recesiones, y posiblemente menor colocación.

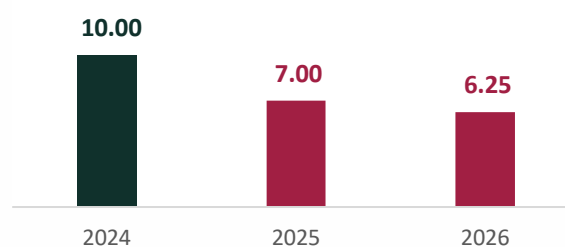
**Gráfica 3. Índice Nacional de Precios al Consumidor**

*Variación porcentual anual*



**Gráfica 4. Tasa de CETES a 28 días**

*Porcentaje*



Nota: El color verde corresponde a datos observados, mientras que el rojo indica datos estimados.

Fuente: INFONAVIT con datos de INEGI y Banco de México.

<sup>9</sup> Anuncio de política monetaria. Disponible en: <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/anuncios-de-las-decisiones-de-politica-monetaria/anuncios-politica-monetaria-t.html> La tasa de referencia está relacionada con los cetes a 28 días debido a que, al aumentar el costo del dinero para los bancos entonces ellos responden aumentando sus tasas de interés. Para que el financiamiento a corto plazo por parte del gobierno siga siendo atractivo, los cetes a 28 días también deben aumentar su tasa.

<sup>10</sup> La tasa neutral se refiere al nivel de la tasa de interés real de corto plazo que se observaría si la economía estuviera en equilibrio, con la inflación igual a su objetivo y la actividad económica en su nivel potencial, en un contexto en el cual no hay choques económicos o su efecto se ha disipado por completo. Disponible en: <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/informes-trimestrales/recuadros/%7BF02266D4-D49A-5852-6EBE-E1A45562AF8E%7D.pdf>.

El tipo de cambio<sup>11</sup> mostró una apreciación durante 2025, asociada principalmente a una depreciación del dólar estadounidense. En noviembre de 2025, el índice del dólar<sup>12</sup> (DXY) reportó una variación anual negativa de 6.0%. En el mismo mes, el tipo de cambio promedió 18.5 pesos por dólar, se espera que en lo que resta del año, el peso se mantenga estable frente al dólar y concluya el 2025 en 18.4 pesos por dólar. Para 2026 se prevé un nivel de 19.5 pesos por dólar, como resultado de una política monetaria menos restrictiva y de la incertidumbre relacionada con la negociación del tratado. Asimismo, al cierre del año se anticipa que el diferencial de tasas de interés cierre en 325 puntos porcentuales.

Finalmente, los pronósticos están sujetos a riesgos tanto en el contexto internacional como en el nacional. En el ámbito externo, la política comercial de Estados Unidos y la prolongación de una política monetaria restrictiva podrían afectar el comercio y el crecimiento global. En el contexto interno, la revisión del tratado comercial con Estados Unidos y Canadá, así como la persistencia de presiones inflacionarias, particularmente en el sector servicios, podrían desviar las estimaciones presentadas.

**Tabla 1. Estimaciones macroeconómicas, 2025-2026**

Variable macroeconómica	2025	2026
Tasa de crecimiento real anual del PIB <sup>1/</sup> (%, promedio anual)	0.5	1.3
Crecimiento anual del número de puestos de trabajo registrados en el IMSS <sup>1</sup> (miles de trabajadores, dic.-dic.)	187.5	289.4
Inflación anual <sup>1/</sup> (%, dic.-dic.)	4.00	4.00
Salario mínimo (pesos)	278.8 <sup>3</sup>	304.7
Tipo de cambio nominal <sup>1</sup> (peso por dólar, cierre del año)	18.4	19.5
CETES 28 <sup>2</sup> (%, cierre del año)	7.00	6.25

<sup>1</sup> El pronóstico se realizó con un modelo VAR que pasó las pruebas de normalidad, autocorrelación y no heterocedasticidad de errores al 95% de confianza.

<sup>2</sup> El pronóstico se realizó mediante una proyección tendencial.

<sup>3</sup> El dato del salario mínimo de 2025 es un dato observado.

Fuente: INFONAVIT

<sup>11</sup> Tipo de cambio FIX. <https://www.banxico.org.mx/tipCamb/tipCamMIAction.do?idioma=sp>

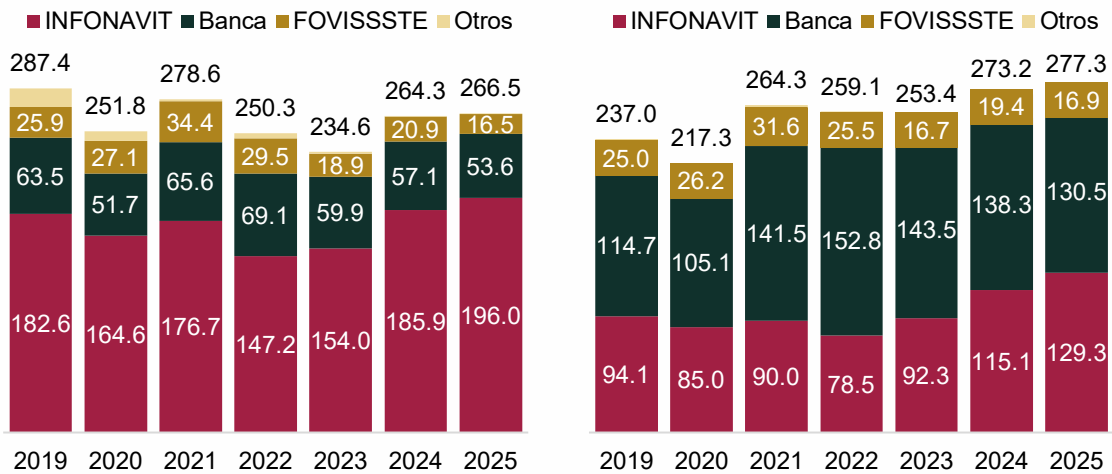
<sup>12</sup> El DXY es un índice que mide la fortaleza del dólar estadounidense frente a una canasta de seis divisas: euro, yen japonés, libra esterlina, dólar canadiense, corona sueca y franco suizo.

Sector hipotecario

En 2025, el mercado de crédito hipotecario y para la vivienda registró una disminución en sus niveles de originación. De acuerdo con los datos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y del Sistema de Información INFONAVIT (SII), al mes de julio se otorgaron, 530.3 mil créditos hipotecarios y para la vivienda, por un monto de 321.8 mil millones de pesos (mmdp) a precios constantes.<sup>13</sup> Si bien esta tendencia representa una reducción de 0.2% en el número de créditos otorgados, el monto total originado mostró una variación de 1.0%.

En cuanto a los productos de crédito, destaca el grupo predominante correspondiente a los financiamientos para la adquisición de vivienda nueva o existente, los cuales representan la mitad del número total de créditos otorgados (50.3%) y el 86.2% de los montos dispersados. Su evolución durante los últimos seis años se muestra en la siguiente gráfica. En el agregado, al mes de julio se financiaron 266.5 mil créditos para adquisición de vivienda (0.9% anual), por un monto de 277.3 mmdp a precios constantes (1.5% real anual). Estos niveles son similares a los observados del año anterior y se ubican 13.6% por encima del nivel registrado en 2023, con un monto acumulado 9.4% mayor.

**Gráfica 5. Financiamiento para la adquisición de vivienda en México por instituciones**  
*Créditos acumulados al mes de julio de cada año      Montos a precios constantes de julio de 2025<sup>1</sup>*



<sup>1</sup> Los montos se deflactaron con el Índice Nacional de Precios al Consumidor.  
Fuente: SNIIV y Sistema de Información INFONAVIT.

En relación con estos datos, conviene señalar que la originación de créditos para adquisición de vivienda en México ha mostrado un contraste claro entre las distintas instituciones originadoras. Por un lado, el INFONAVIT ha mantenido la trayectoria positiva del año previo. Al mes de julio de 2025, dispersó un acumulado de 196.0 mil créditos para compra de vivienda nueva o existente

<sup>13</sup> Se presentan las cifras monetarias a precios constantes de julio de 2025, una vez deflactadas con el Índice Nacional de Precios al Consumidor.



(+5.4% anual), por un monto de 129.3 mmdp a precios constantes (+12.3% real anual), lo que incrementó su participación de mercado.

El monto financiado por el INFONAVIT representó el 46.6% del sistema de crédito para compra de vivienda en 2025, lo que implicó un aumento de 4.5 puntos porcentuales (p.p.) respecto del año anterior (42.1%). En cuanto al número de créditos, su participación también creció 3.2 p.p. al pasar de 70.3% a 73.5%. Por otro lado, tanto la banca comercial como el FOVISSSTE redujeron su nivel de actividad en este segmento. Entre 2024 y 2025, la banca pasó de 57.1 mil a 53.6 mil créditos (-6.1% anual), mientras que el FOVISSSTE disminuyó de 20.9 mil a 16.5 mil créditos (-21.1%). En los montos financiados se observó una tendencia similar: la banca comercial colocó 130.5 mmdp (-5.7% real anual) y el FOVISSSTE, 16.9 mmdp (-12.7% real anual)<sup>14</sup>.

## Sector vivienda

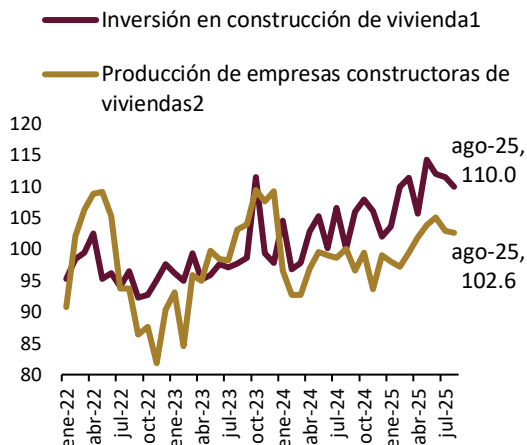
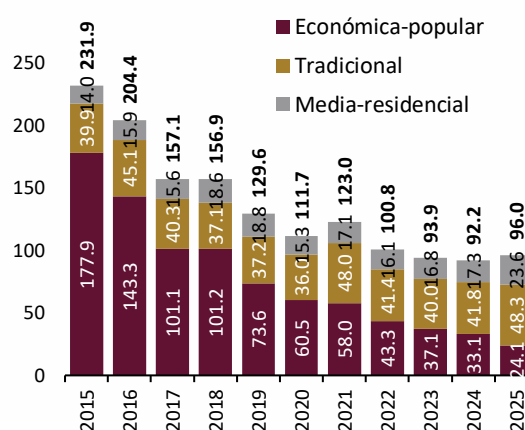
De acuerdo con el Indicador Mensual de la Actividad Industrial, durante los primeros ocho meses de 2025 el volumen de producción en el sector de la construcción muestra una reducción anual de 3.2 %, a pesar del comportamiento positivo de la edificación (crecimiento anual de 3.3%), que continúa alargando una dinámica positiva que inició en el segundo trimestre de 2023. El dinamismo de la construcción residencial también se refleja en el valor de la producción de vivienda de las empresas constructoras, reportado por la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras, que registró un crecimiento real anual de 2.6% en agosto de 2025, como se muestra en la siguiente gráfica.

Una tendencia similar muestra el Índice de Formación Bruta de Capital Fijo de INEGI, cuyo componente de la construcción residencial presentó un incremento de 10.0% en agosto, prolongando una racha positiva desde 2023.

Este dinamismo parece reflejarse también en los datos de producción de vivienda social reportados en el RUV, cuya tendencia negativa registrada desde 2015, se ha estabilizado en los últimos tres años. En la siguiente gráfica se observa que entre enero y septiembre de 2025 se produjeron 96.0 mil viviendas, 4.2% más que en el mismo periodo de 2024. El repunte hasta ahora observado en la producción de vivienda se ha experimentado sobre todo en los segmentos tradicional (15.5% anual de crecimiento) y media-residencial (36.4%), mientras que el segmento de vivienda económica-popular continúa cayendo (reducción anual de 27.1%). En este sentido, el Programa de Inversión Habitacional, explicado más adelante, permitirá revertir esta dinámica, al expandir la oferta de vivienda asequible; entre 2025 y 2026 se pretende entregar más de 250 mil viviendas terminadas, en un rango de precio menor a los 630 mil pesos, multiplicando por 10 el número de viviendas que se ofertan en el segmento económica-popular<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> En el [Reporte Económico Trimestral Abril-Junio 2025](#), se presenta una descripción más exhaustiva sobre el desempeño reciente del financiamiento hipotecario y para la vivienda en México.

<sup>15</sup> El segmento Popular B3 abarca un rango de precios de 543.4 - 687.9 mil pesos.

**Gráfica 6. Producción de vivienda***Índice, Base agosto 2024 = 100***Gráfica 7. Producción de vivienda social***Miles de unidades, ene-sep de cada año<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Se refiere a la construcción residencial medida de acuerdo con el Indicador Mensual de la Formación Bruta de Capital Fijo.

<sup>2</sup> Se refiere al valor real de la producción de viviendas reportada en la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras.

<sup>3</sup> Económica-popular, con valor de hasta 200 UMA; Tradicional, con valor entre 200 – 350 UMA; Media-residencial, con valor superior a las 350 UMA.

Fuente: INEGI y Registro Único de Vivienda.

En septiembre de 2025, los costos de la construcción crecieron 3.4% anual de acuerdo con el Índice Nacional de Precios Productor de la construcción del INEGI. Los componentes de mayor crecimiento fueron (i) la mano de obra con 5.8 % anual; (ii) los materiales con 3.1%, y (iii) el alquiler de maquinaria y equipo con 2.4%.

Entre 2015 y 2019 los precios de la vivienda, medidos por el Índice de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), crecieron por encima del salario promedio nominal de las personas trabajadoras derechohabientes reportado por el Instituto Mexicano del Seguro Social, lo que deterioró la asequibilidad de la vivienda. A partir de 2020 los precios y los salarios presentan una mayor similitud en sus tasas de crecimiento, incluyendo periodos en los que los ingresos crecieron por encima de los precios, mejorando la asequibilidad promedio. Al cierre del tercer trimestre de 2025, la SHF reporta un crecimiento anual de 8.9% en los precios de la vivienda, mientras que el crecimiento del ingreso nominal promedio de la derechohabiente, mientras que el crecimiento del ingreso nominal promedio de la derechohabiente fue de 7.1% anual.

Para conocer la situación del acceso a la vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes, en la siguiente sección se presenta una caracterización de sus condiciones habitacionales.

## 1.2 Situación del acceso a la vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes

Con el fin de contar con un panorama sobre la situación del acceso a la vivienda adecuada de la población derechohabiente, se presenta una caracterización elaborada con base en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024, recabada por el INEGI. El análisis pone especial atención en las personas trabajadoras con ingresos de hasta dos salarios mínimos, consideradas población prioritaria del Programa de Vivienda para el Bienestar, así como las necesidades de vivienda de la derechohabiencia.

### Características de la población trabajadora

En 2024 se estimaba que 21.1 millones de personas trabajadoras contaban con acceso al IMSS (personas trabajadoras)<sup>16</sup>. De ellas, 13.7 millones percibían hasta dos salarios mínimos<sup>17</sup>. Esta estructura muestra que una parte importante de las personas trabajadoras se ubica en los segmentos de menores ingresos, lo cual condiciona sus posibilidades de acceder a una vivienda adecuada y refuerza el papel social del INFONAVIT.

En cuanto a la tenencia, 14.6 millones de personas trabajadoras habitaban en vivienda propia o en proceso de pago<sup>18</sup>, de las cuales 6 millones eran las propietarias, mientras que 8.5 millones residían en vivienda rentada, prestada o en otra condición. Entre quienes percibían hasta dos salarios mínimos, 4.3 millones vivían en una vivienda rentada, prestada o en otra condición, lo que refleja, tanto la limitada oferta de vivienda social como la demanda futura latente de soluciones habitacionales.

**Tabla 2. Personas derechohabientes por condición de tenencia de la vivienda, 2024**

Condición de tenencia de la vivienda que habitan	Hasta 2 SM	%	Total de trabajadores <sup>1</sup>	%
<b>a. Vivienda propia o en proceso de pago<sup>2</sup></b>	<b>9,420,633</b>	<b>68%</b>	<b>14,572,971</b>	<b>69%</b>
Derechohabiente es propietario	3,141,738	23%	6,005,528	29%
Otra persona que habita en el hogar es la propietaria	6,278,895	45%	8,567,443	41%
<b>b. Rentada, prestada u otra condición</b>	<b>4,336,358</b>	<b>32%</b>	<b>6,490,533</b>	<b>31%</b>
<b>Total (a+b)</b>	<b>13,756,991</b>	<b>100%</b>	<b>21,063,504</b>	<b>100%</b>

Hasta 2 SM: Trabajadores con ingresos laboral por trabajo subordinado equivalente a dos salarios mínimos de 2024.

<sup>1</sup> Se considera a las personas que reportaron tener un trabajo subordinado y acceso al IMSS por parte del trabajo. Excluye a personas trabajadoras que no cuentan con ingreso laboral por trabajo subordinado en el periodo de levantamiento de la encuesta.

<sup>2</sup> La vivienda es propiedad de la persona trabajadora o de algún otro miembro del hogar.

Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

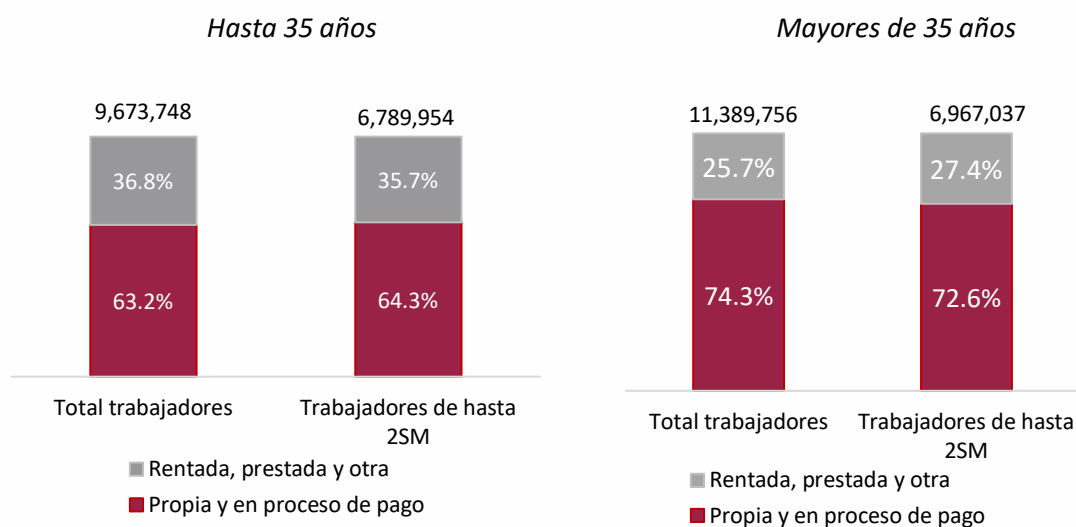
<sup>16</sup> Se considera a las personas que reportaron tener un trabajo subordinado y acceso al IMSS por parte del trabajo. Excluye a personas trabajadoras que no cuentan con ingreso laboral por trabajo subordinado en el periodo de levantamiento de la encuesta.

<sup>17</sup> Se refiere a la población que recibió ingreso (monetario y no monetario) por un trabajo subordinado y se considera el salario mínimo vigente general en 2024 de 248.93 pesos diarios.

<sup>18</sup> La vivienda es propiedad de la persona trabajadora o de algún otro miembro del hogar.

La edad es otro factor relevante para la tenencia de vivienda: 9.6 millones de personas trabajadoras tenían menos de 35 años, de las cuales el 36.8% habitaba en una vivienda rentada, prestada, u otra situación; mientras que el 63.2% habitaba en una vivienda propia o en proceso de pago, ya sea que la persona derechohabiente fuera la dueña u otro integrante del hogar fuera la persona propietaria. En el caso de los trabajadores que perciben hasta dos salarios mínimos, dicha proporción es similar. Entre las personas trabajadoras mayores de 35 años, el 25.7% habitaba en una vivienda rentada, prestada u otra situación; mientras que el 74.3% habitaba en una vivienda propia o en proceso de pago.

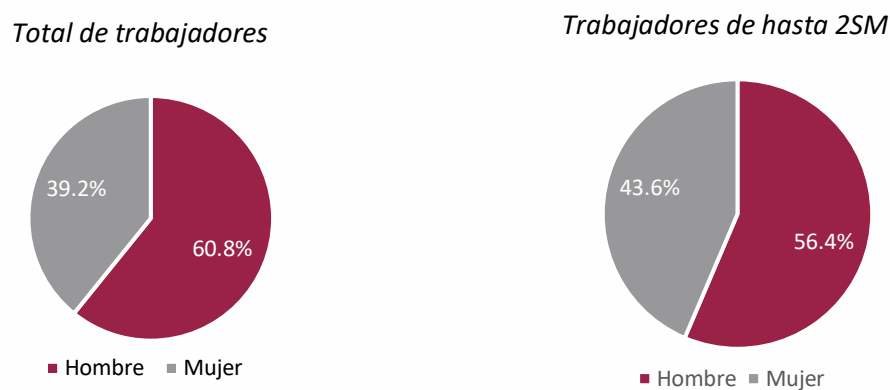
**Gráfica 8. Personas trabajadoras derechohabientes por grupo de edad y condición de tenencia de la vivienda que habitan, 2024**



Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

En cuanto a la composición por sexo, 8.2 millones de personas trabajadoras eran mujeres (39.2% del total) y 12.8 millones hombres. Esta distribución es similar entre quienes perciben hasta dos salarios mínimos.

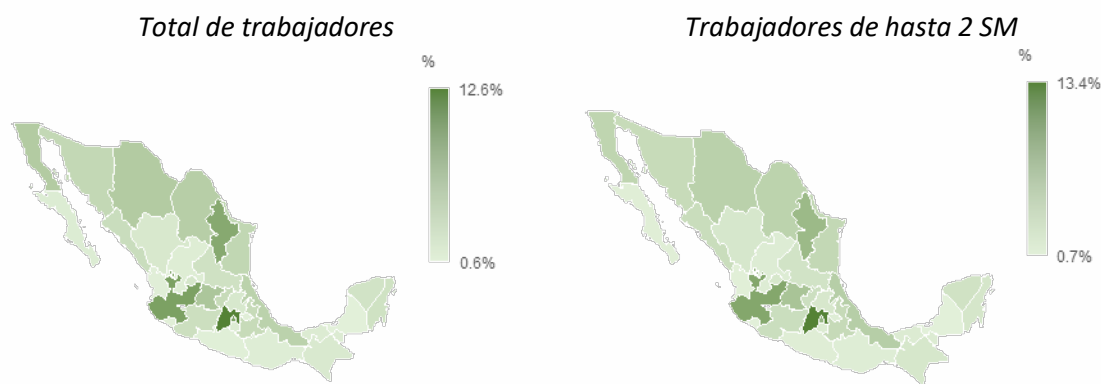
**Gráfica 9. Personas trabajadoras por sexo, 2024**



Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

Geográficamente, la mayoría de las personas trabajadoras se concentraba en el Estado de México, Jalisco, Ciudad de México y Nuevo León, patrón que se replica en la población que percibía hasta dos salarios mínimos.

**Figura 1. Distribución de las personas trabajadoras por entidad federativa, 2024**



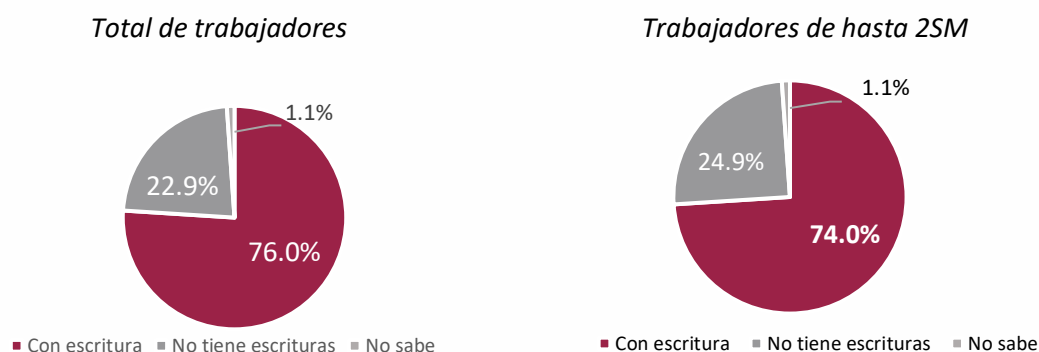
Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

### Características de la vivienda

Contar con una vivienda implica más que disponer de un techo: es indispensable que cumpla con los elementos de la vivienda adecuada (seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, e asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación, adecuación cultural). Estos elementos en conjunto determinan en qué medida la vivienda potencia el bienestar y patrimonio de las familias.

En cuanto a la seguridad de la tenencia, el 76% de personas trabajadoras que habitaba en una vivienda propia del hogar contaba con las escrituras de la misma (11.1 millones de personas), mientras que el 24% no tiene las escrituras o lo desconocía (3.5 millones de personas). Esta composición se mantiene entre quienes percibían hasta dos salarios mínimos.

**Gráfica 10. Porcentaje de personas trabajadoras que habita una vivienda propia o en proceso de pago, según condición de tenencia de escritura, 2024**



Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

En cuanto al rezago habitacional, en 2024 se estimaba que 2.6 millones de personas trabajadoras habitaban viviendas en situación de rezago, ya fuera por materiales precarios, ausencia de excusado o condiciones de hacinamiento. La incidencia fue mayor en el grupo de hasta dos salarios mínimos (14.8%) en comparación con el total de derechohabientes (12.2%).

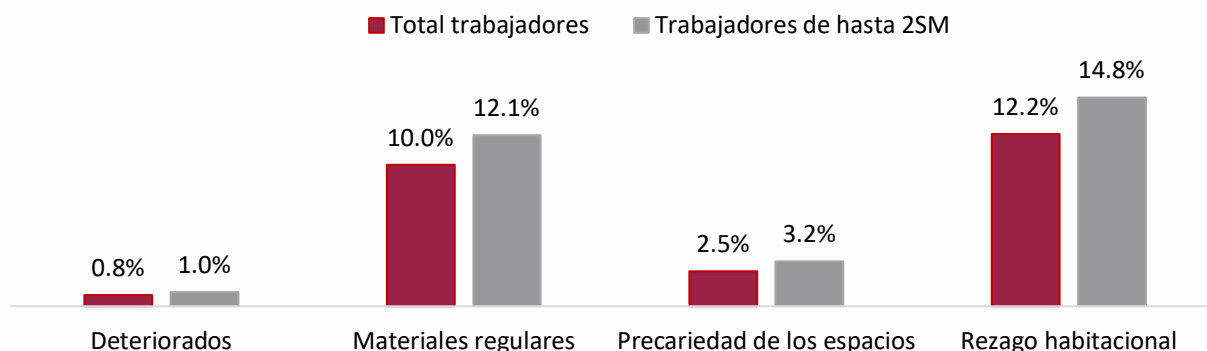
**Gráfica 11. Porcentaje de personas derechohabientes que habitaban una vivienda en rezago habitacional, 2024**



Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

Respecto a los componentes del rezago habitacional, el 10% de las personas trabajadoras habitaba en viviendas con materiales de construcción regulares<sup>19</sup> (12% entre quienes perciben hasta dos salarios mínimos); el 2.5% en viviendas con precariedad en los espacios en las viviendas<sup>20</sup> (3.2% en el grupo de hasta dos salarios mínimos); y el 1% en viviendas con materiales deteriorados<sup>21</sup> (0.8% en el grupo de menores ingresos).

**Gráfica 12. Composición de los componentes del rezago**



Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

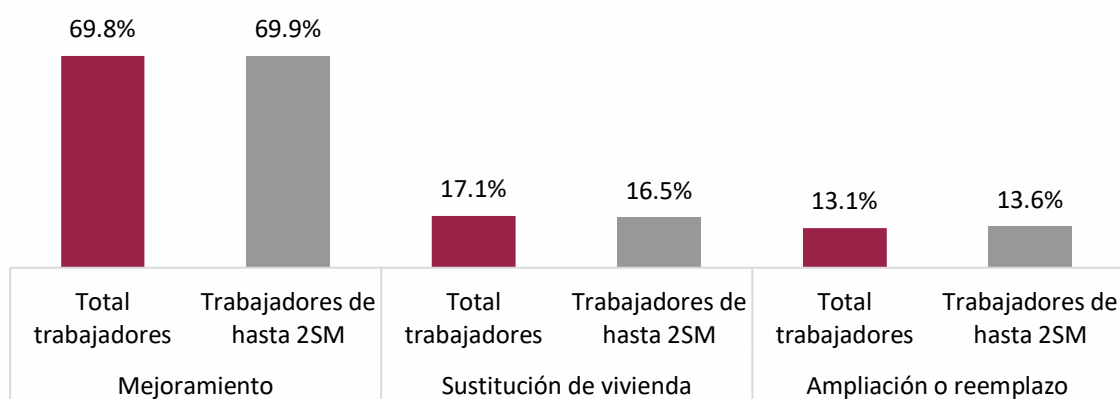
<sup>19</sup> Se refiere a las viviendas cuyos materiales de construcción en paredes son predominantemente de lámina de asbesto, metálica o madera, así como aquellas con techos de lámina metálica, asbesto, madera, tejamanil o teja, e incluye también a las viviendas con piso de tierra.

<sup>20</sup> Son viviendas donde se presentan condiciones de hacinamiento (la relación del número de residentes sobre el número de cuartos es mayor a 2.5) y/o no cuentan con excusado.

<sup>21</sup> Se trata de viviendas en las que se utilizó material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, barro o bajareque para la construcción de paredes y/o material de desecho, lámina de cartón, palma o paja en los techos.

De acuerdo con la metodología de CONAVI<sup>22</sup>, superar estas condiciones de rezago habitacional requiere tres tipos de intervención: sustitución de vivienda, mejoramiento o ampliación/reemplazo. Entre las personas trabajadoras en situación de rezago, el 17.1% necesitaría sustituir la vivienda<sup>23</sup> que habita (16.5% entre quienes perciben hasta dos salarios mínimos), el 69.8% acciones de mejoramiento<sup>24</sup> (69.9% en la población trabajadora de hasta dos salarios mínimos) y el 13.1% ampliación o reemplazo<sup>25</sup> (13.6% en las personas trabajadoras de menores ingresos). Estas cifras evidencian que la mayor necesidad se concentra en acciones de mejoramiento, lo cual refuerza la relevancia de la meta sexenal del INFONAVIT de otorgar un millón 250 mil acciones de mejora, y las 1.2 millones de viviendas construidas en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar<sup>26</sup>.

**Gráfica 13. Composición de soluciones habitacionales necesarias por derechohabientes que habitan una vivienda en rezago habitacional, 2024**



Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

Geográficamente, el rezago habitacional es más alto en entidades como Tabasco, Chiapas, Baja California y Guerrero, donde supera el 30%, mientras que en Nuevo León, Tlaxcala, Aguascalientes y Ciudad de México la proporción personas trabajadoras en situación de rezago habitacional es menor al 5%. Este patrón se repite en las personas trabajadoras con ingresos de hasta dos salarios mínimos, aunque con mayor incidencia.

<sup>22</sup> Actualización del cálculo del Rezago habitacional 2024 (SEDATU y CONAVI) disponible en:

[https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Rezago\\_Habitacional\\_2024.pdf](https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Rezago_Habitacional_2024.pdf)

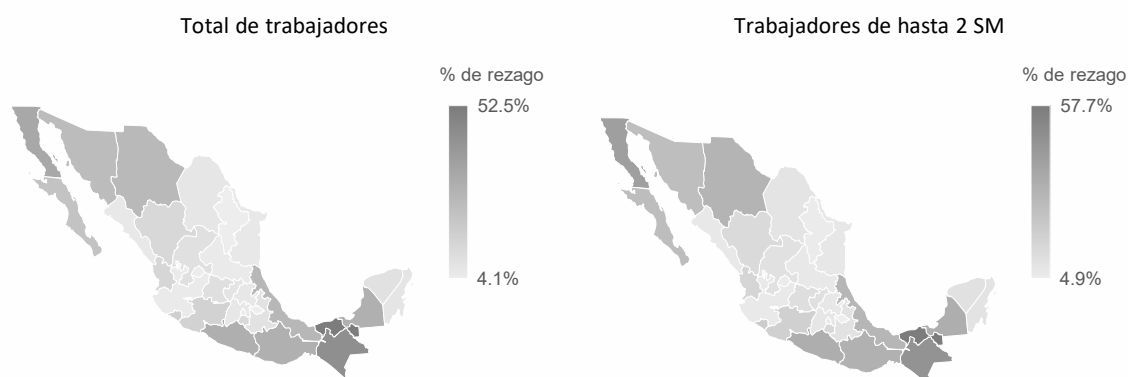
<sup>23</sup> Acción pertinente cuando las paredes de la vivienda están hechas de materiales deteriorados o regulares. Contempla la adquisición o renta de vivienda, así como su edificación en suelo propio.

<sup>24</sup> Intervención habitacional orientada a renovar o consolidar viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante acciones de reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación de techos de materiales deteriorados o regulares y pisos de tierra.

<sup>25</sup> Aumento de la superficie habitable de la vivienda, para mitigar el hacinamiento o proveer de un sanitario con excusado a sus ocupantes.

<sup>26</sup> En la sección *Vinculación con la planeación nacional* se puede consultar más detalle sobre las metas del INFONAVIT como parte del Programa de Vivienda para el Bienestar.

**Figura 2. Porcentaje de personas derechohabientes que habitan una vivienda en condición de rezago habitacional, total y de hasta 2 SM, por entidad federativa**



Fuente: INFONAVIT con información de la ENIGH 2024.

La caracterización de las personas trabajadoras muestra que una proporción importante aún no accede a una solución habitacional propia, en particular quienes perciben hasta dos salarios mínimos y las personas jóvenes. Este segmento constituye la población con condiciones más vulnerables en términos de acceso a la vivienda adecuada y constituye la prioridad para el INFONAVIT, en su carácter de institución de seguridad social.



## II. Planteamiento estratégico y su vinculación con la planeación nacional

## 2.1 Misión, visión y principios éticos

El compromiso del Gobierno de México de buscar garantizar el derecho a una vivienda adecuada, en particular de las personas trabajadoras derechohabientes, se refleja en la misión y visión del INFONAVIT.

### Misión

Ofrecer soluciones asequibles y suficientes de vivienda adecuada para las personas trabajadoras derechohabientes, mediante créditos baratos y suficientes, administrando con transparencia, honestidad, austeridad y eficacia los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, y otorgar rendimiento a la subcuenta de vivienda para conservar el poder adquisitivo de los ahorros de las personas derechohabientes.

### Visión

Ser la Institución que otorgue las soluciones más asequibles de adquisición, arrendamiento y mejora de vivienda adecuada, mediante un sistema de vivienda con orientación social para las personas trabajadoras derechohabientes del país, sin distinguir la región y nivel salarial.

### Principios éticos que regulan la actuación del INFONAVIT<sup>27</sup>

Las personas trabajadoras del INFONAVIT, las personas integrantes de los Órganos y Comités Auxiliares del Instituto y, las personas colaboradoras que los auxilien en el ejercicio de sus facultades y atribuciones, así como de aquellas que representen al Instituto directa o indirectamente, los proveedores de bienes y servicios del Instituto y los Aliados Estratégicos, deben observar, tanto en el ámbito interno de trabajo, en la atención de las personas derechohabientes y de la sociedad, así como en el ámbito externo, los siguientes principios:

- |                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| 1. Cuidado del medio ambiente | 10. Integridad                     |
| 2. Diligencia                 | 11. Lealtad                        |
| 3. Disciplina                 | 12. Legalidad                      |
| 4. Economía                   | 13. Objetividad                    |
| 5. Eficacia                   | 14. Profesionalismo                |
| 6. Eficiencia                 | 15. Rendición de cuentas           |
| 7. Honradez                   | 16. Respeto                        |
| 8. Igualdad sustantiva        | 17. Respeto a los Derechos Humanos |
| 9. Imparcialidad              | 18. Transparencia                  |

<sup>27</sup> Código de Ética del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobado por la Asamblea General en la Sesión Extraordinaria número 136, celebrada el 30 de abril de 2025. Disponible en <https://tinyurl.com/mr6vnbv>.

## 2.2 Vinculación con la planeación nacional

Garantizar que todas las familias mexicanas tengan acceso a una vivienda adecuada es una prioridad del Gobierno de México. Desde el inicio de su administración, la Doctora Claudia Sheinbaum Pardo, estableció en sus 100 compromisos para el Segundo Piso de la Cuarta Transformación, los compromisos 48 y 49 que respectivamente contemplan construir al menos 1 millón de viviendas y llevar a cabo un programa masivo de escrituración de vivienda, en los cuales de manera principal participa el INFONAVIT. Estos compromisos se formalizan en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2025-2030.

En el PND se plantea la necesidad de implementar una política de vivienda incluyente que priorice la atención de personas con bajos ingresos y que reconozca la importancia de atender el fenómeno de la vivienda abandonada y el rescate de los espacios públicos para fortalecer el tejido social. En particular, se establece como objetivo, en el numeral 2.9 del Eje 2, *“Desarrollo con bienestar y humanismo”*, el “garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial”.

En línea con este planteamiento, el Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2025-2030<sup>28</sup>, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), con la participación de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVI)<sup>29</sup> y otros actores, concibe la vivienda como un derecho humano fundamental y un eje para la reorganización territorial con justicia social, bienestar y sostenibilidad. Este programa orienta la política de vivienda mediante cuatro objetivos prioritarios:

- Fortalecer la coordinación interinstitucional entre los tres órdenes de gobierno, los ONAVI y los sectores social y privado.
- Reducir el déficit habitacional que afecta a la población con bajos ingresos y en condiciones de vulnerabilidad social para que pueda acceder a una vivienda adecuada.
- Impulsar la armonización de los marcos normativos para incorporar enfoques de derechos humanos, sostenibilidad y perspectiva de género.
- Impulsar un ordenamiento territorial justo y sostenible bajo principios de equidad y justicia, a fin de garantizar a la población el acceso efectivo a una vivienda adecuada.

Para concretar estos objetivos, el Gobierno de México impulsa el Programa de Vivienda para el Bienestar, en el que participan SEDATU, INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI e INSUS, con la finalidad de ampliar el acceso a vivienda adecuada para las familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos mensuales, reducir el rezago habitacional y promover la certeza jurídica mediante procesos de escrituración masivos. Sus metas para el periodo 2025-2030, en el caso del INFONAVIT contemplan:

---

<sup>28</sup> En proceso de aprobación por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para su posterior publicación en el Diario Oficial de la Federación.

<sup>29</sup> Los Organismos Nacionales de Vivienda son INFONAVIT, Sociedad Hipotecaria Federal y FOVISSSTE y CONAVI.

- La construcción de un millón 200 mil viviendas para que las personas trabajadoras derechohabientes las adquieran mediante crédito.<sup>30</sup>
- Otorgar más de un millón 250 mil apoyos y créditos para mejoramiento de vivienda.<sup>31</sup>
- Liberar 2 millones de hipotecas para consolidar la certeza jurídica que las personas trabajadoras derechohabientes deben tener sobre su patrimonio.<sup>32</sup>

En el Plan de Labores se detallan las acciones que el INFONAVIT llevará a cabo en 2026 para avanzar en el cumplimiento de los objetivos y prioridades de la planeación nacional. Con ello, el Instituto reafirma su compromiso de alinearse con la planeación nacional, consolidando su papel como institución de servicio social responsable de administrar los recursos de las personas trabajadoras derechohabientes en sus subcuentas de vivienda, ofrecer soluciones de vivienda asequibles y suficientes y mantener la sostenibilidad financiera del Instituto, en congruencia con su misión y visión institucionales.

---

<sup>30</sup> Gobierno de México, Presidencia. (2025, 6 de octubre). Versión estenográfica de la conferencia de prensa de la Presidenta Claudia Sheinbaum Pardo. <https://www.gob.mx/presidencia/es/articulos/version-estenografica-conferencia-de-prensa-de-la-presidenta-claudia-sheinbaum-pardo-del-06-de-octubre-de-2025?idiom=es>

<sup>31</sup> Gobierno de México, Presidencia. (2025, 18 de agosto). Versión estenográfica de la conferencia de prensa de la Presidenta Claudia Sheinbaum Pardo. [Versión estenográfica. Conferencia de prensa de la presidenta Claudia Sheinbaum Pardo del 18 de agosto de 2025 | Presidencia de la República | Gobierno | gob.mx](#)

<sup>32</sup> Gobierno de México, Presidencia. (2025, 18 de agosto). Versión estenográfica de la conferencia de prensa de la Presidenta Claudia Sheinbaum Pardo. [Versión estenográfica. Conferencia de prensa de la presidenta Claudia Sheinbaum Pardo del 18 de agosto de 2025 | Presidencia de la República | Gobierno | gob.mx](#)

### III. Planes de Labores y Financiamientos

### 3.1 Plan de Labores

El Plan de Labores establece los objetivos, estrategias y líneas de acción que el INFONAVIT llevará a cabo durante 2026 para avanzar en el cumplimiento de sus fines institucionales y del Gobierno de México.

#### Objetivos estratégicos

El INFONAVIT ha definido un conjunto de objetivos estratégicos que orienten su gestión en 2026.

A través de siete objetivos estratégicos, el Instituto busca responder a las necesidades de las personas trabajadoras derechohabientes manteniendo su carácter social y la sostenibilidad financiera y operativa de sus funciones.

1. Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.
2. Ofrecer soluciones financieras de crédito accesibles y suficientes.
3. Ofrecer soluciones de cartera asequibles.
4. Otorgar seguridad jurídica al patrimonio de las personas trabajadoras derechohabientes.
5. Ofrecer atención resolutive, trámites simplificados e información clara a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.
6. Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.
7. Procurar el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes para que conformen y crezcan su patrimonio.

El cumplimiento de estos objetivos será monitoreado mediante indicadores que permitan dar seguimiento oportuno al desempeño institucional y evaluar los resultados<sup>33</sup>.

#### Prioridades estratégicas

Para asegurar que el INFONAVIT cumpla con su mandato social, cada uno de los siete objetivos estratégicos se materializa a través de estrategias y líneas de acción que permiten establecer las rutas concretas de implementación y dar seguimiento a los avances institucionales. Estas estrategias y líneas de acción constituyen el vínculo operativo entre los compromisos institucionales y los resultados esperados.

---

<sup>33</sup> Los indicadores para evaluar el cumplimiento de los Objetivos y Estrategias aún no se incorporan al Plan Estratégico y Financiero 2026 ya que se encuentran en proceso de elaboración con las áreas correspondientes, para su posterior aprobación.


## Proyectos estratégicos, tácticos y operativos

En apego a lo establecido por el Estatuto Orgánico del Instituto, publicado en el DOF el 3 de abril de 2025, el portafolio de proyectos del INFONAVIT se integra por proyectos estratégicos, tácticos y operativos. La identificación, validación, gestión, cierre y evaluación de esta variedad de proyectos demandó un nuevo marco normativo, razón por la que, el 26 de septiembre de 2025, se publicó en la normateca de la Intranet institucional el proceso “GE.01.10 Gestión de Proyectos Institucionales”, que define un mecanismo de incorporación al portafolio de proyectos institucionales en cualquier momento del año, siempre y cuando los proyectos propuestos por las áreas del Infonavit estén alineados a los objetivos estratégicos establecidos en el PEF vigente.



Con base en lo anterior, el portafolio de proyectos institucionales requiere que sea abierto, dinámico y ágil para incorporar y ejecutar los proyectos cuando surjan las necesidades institucionales, minimizando el impacto que tendría su implementación en ciclos de planeación anuales; por ello, el PEF 2026 incluye líneas de acción asociadas a iniciativas y proyectos institucionales que deben ser ejecutadas por las diversas áreas del Instituto, cuyo seguimiento se realizará a través de los reportes trimestrales que la Administración del INFONAVIT presente ante los Órganos Colegiados correspondientes.


Los proyectos institucionales vinculados a una línea de acción se identifican en el Plan de Labores con el siguiente símbolo:




	<b>Objetivo estratégico 1.</b> Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.
<b>Estrategia 1.1</b> Gestionar los conjuntos habitacionales del Programa de Vivienda para el Bienestar bajo un enfoque de desarrollo urbano integral.	
<b>Alcance:</b> Que el INFONAVIT a través de su filial Infonavit Constructora, S.A. de C.V. construya 1.2 millones de viviendas adecuadas, mismas que, en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar de la presente Administración, estableció el Ejecutivo Federal en beneficio de las personas trabajadoras derechohabientes que perciben hasta dos salarios mínimos.	
<b>Áreas responsables:</b> Dirección de Vivienda y Contraloría General.	
<b>Líneas de acción</b>	
1.1.1 Determinar la viabilidad de predios susceptibles para su incorporación al Programa de Vivienda para el Bienestar, considerando la normativa vigente que tiene el INFONAVIT, incluyendo las Zonas de Consolidación Urbana.	
1.1.2 Aprobar los proyectos arquitectónicos para que, a través de su filial Infonavit Constructora, S.A. de C.V., se contrate la construcción de al menos 400 mil viviendas como parte del Programa de Vivienda para el Bienestar en el 2026, considerando la normativa vigente que tiene el INFONAVIT, incluyendo las Zonas de Consolidación Urbana.	
1.1.3 Dar seguimiento a los proyectos de construcción mediante visitas físicas y revisiones de gabinete para verificar el cumplimiento de los principios de vivienda adecuada, conforme a las disposiciones de la reforma a la Ley del Infonavit.	






	<b>Objetivo estratégico 1.</b> Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.
<b>Estrategia 1.2</b> Reinsertar bajo un esquema integral de carácter social, la vivienda recuperada por créditos no pagados y que actualmente está adjudicada a favor del Instituto.	
<b>Alcance:</b> Que las personas trabajadoras derechohabientes de menores ingresos salariales cuenten con una alternativa para adquirir una vivienda adecuada a su alcance.	
<b>Área responsable:</b> Dirección de Vivienda.	
<b>Líneas de acción</b>	
1.2.1 Rehabilitar la vivienda recuperada por el Instituto a fin de que cuente con las condiciones de habitabilidad para ser ofrecida a las personas derechohabientes de menores ingresos salariales.	
1.2.2 Implementar los mecanismos para ofrecer la vivienda rehabilitada a través de los programas del Instituto.	
1.2.3 Desarrollar estrategias de regeneración del tejido social y recuperación del entorno urbano en las zonas donde se ubica la vivienda recuperada por el Instituto, con participación de los gobiernos locales y la comunidad, así como con conocimiento de las representaciones de las personas trabajadoras y empleadoras.	

	<b>Objetivo estratégico 1.</b> Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.
<p><b>Estrategia 1.3</b> Establecer los mecanismos que permitan a las personas trabajadoras derechohabientes acceder a una vivienda adecuada mediante el esquema de arrendamiento social.</p> <p><b>Alcance:</b> El INFONAVIT impulsa el arrendamiento social como una alternativa para que las personas trabajadoras derechohabientes puedan acceder a una vivienda adecuada, en especial aquellas que aún no reúnen las condiciones para adquirir un crédito hipotecario, contribuyendo así a ampliar las opciones de acceso a vivienda.</p> <p><b>Área responsable:</b> Subdirección de Administración y Servicios.</p>	
<b>Línea de acción</b>	
<p>1.3.1 Generar el marco normativo que permita establecer programas que otorguen a las personas trabajadoras derechohabientes acceso a vivienda mediante arrendamiento social.</p>	


	<b>Objetivo estratégico 1.</b> Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.
<p><b>Estrategia 1.4</b> Financiar y coordinar, desde el ámbito de competencia del Instituto, propuestas que apoyen la planeación urbana en colaboración con las autoridades competentes de los estados y municipios, conforme a los recursos autorizados por el Consejo de Administración.</p> <p><b>Alcance:</b> Que los municipios cuenten con instrumentos de planeación urbana actualizados que orientan un crecimiento ordenado y sostenible, contribuyendo con ello a mejorar la calidad de vida de las personas trabajadoras derechohabientes que habitan en dichos municipios.</p> <p><b>Área responsable:</b> Dirección de Vivienda.</p>	
<b>Líneas de acción</b>	
1.4.1 Seleccionar los municipios que recibirán apoyo para elaborar sus instrumentos de planeación urbana.	
1.4.2 Dar acompañamiento, mediante un consultor externo, a lo largo del proceso, a los municipios, desde la elaboración hasta la publicación de los instrumentos de planeación.	

Indicadores vinculados con el Objetivo Estratégico 1	
Nombre del indicador	Meta anual
Porcentaje de vivienda aprobadas	100% (400,000 viviendas)
Porcentaje de avance físico de obra conforme al avance contractual programado	≥ 95%
Porcentaje de viviendas rehabilitadas	100% (10,000 viviendas)
Porcentaje de proyectos de construcción verificados conforme a los principios de vivienda adecuada	≥95%

Nota: Para mayor detalle sobre estos indicadores consultar el anexo 1.


	<b>Objetivo estratégico 2.</b> Ofrecer soluciones financieras de crédito accesibles y suficientes.
<b>Estrategia 2.1</b> Simplificar y mejorar el portafolio de productos crediticios. <b>Alcance:</b> Que las personas trabajadoras derechohabientes, sin importar su condición laboral, tengan acceso a un portafolio simplificado de soluciones financieras, que amplíe las alternativas de financiamiento de acuerdo con su nivel de ingreso. <b>Área responsable:</b> Dirección de Crédito.	
<b>Líneas de acción</b> <sup>34</sup>	
2.1.1 Implementar la solución de crédito “LIII: Construcción de Vivienda en Proyecto Integral Mixto”, para financiar viviendas destinadas a personas trabajadores derechohabientes con ingresos de 1 a 2 salarios mínimos y de 2.1 a 6 salarios mínimos.	
2.1.2 Implementar la segunda fase del Modelo Único de Originación, dirigida a todas las personas trabajadoras derechohabientes, sin distinción de su condición laboral, incorporando el reconocimiento de ingresos de los trabajadores equivalente hasta 15 salarios mínimos.	
2.1.3 Implementar el nuevo portafolio de soluciones financieras orientado a simplificar y consolidar la oferta, para brindar alternativas claras, accesibles y adecuadas a las personas trabajadores derechohabientes de todos los niveles de ingresos, incluidos los altos ingresos, incorporando, en su caso, la modalidad de Unamos Créditos INFONAVIT dentro de las opciones de financiamiento.	
2.1.4 Implementar la modalidad de participación de dos personas en el Programa de Vivienda para el Bienestar, para que mediante la unión de sus créditos, puedan alcanzar el valor de la vivienda o acceder a mensualidades más acordes con sus capacidades de pago.	

<sup>34</sup> En el anexo 7 se presenta mayor detalle de algunas de las iniciativas que, se tiene contemplado llevar a cabo para simplificar y mejorar el portafolio de productos crediticios para las personas trabajadoras derechohabientes de todos los niveles de ingresos, incluidos los altos ingresos.

	<b>Objetivo estratégico 2.</b> Ofrecer soluciones financieras de crédito accesibles y suficientes.
<b>Estrategia 2.2</b> Fortalecer y efficientar los servicios en que se basa la operación crediticia del Instituto.	
<b>Alcance:</b> Que los procesos y servicios que apoyan la operación crediticia se mejoren para reducir riesgos, costos, tiempos de atención, incrementar la seguridad en los procedimientos vinculados con la originación de crédito y ampliar la red de atención mediante alianzas estratégicas.	
<b>Áreas responsables:</b> Dirección de Crédito y Registro Único de Vivienda.	
<b>Líneas de acción</b>	
2.2.1 Implementar el nuevo modelo de incorporación y renovación contractual de notarios públicos para hacer más eficiente la operación.	
2.2.2 Implementar una herramienta que valide que los valores de avalúos de Mercado Abierto Individual se encuentren dentro de los rangos normativos, a fin de otorgar certeza tanto a las personas trabajadoras derechohabientes como al INFONAVIT sobre el valor del inmueble que respalda el crédito.	
2.2.3 Implementar los servicios de verificación automatizada desde el RUV, para la construcción de vivienda nueva en el destino de crédito para construcción.	
2.2.4 Implementar el seguro de calidad para créditos destinados a la construcción de vivienda nueva, para proteger el patrimonio de las personas derechohabientes ante defectos en la construcción o en los materiales.	
2.2.5 Asegurar la validación biométrica de las personas trabajadoras derechohabientes mediante alianzas estratégicas con las instituciones públicas competentes, con el fin de fortalecer la seguridad en el proceso de originación de crédito.	
2.2.6 Implementar las acciones de colaboración entre el INFONAVIT y Financiera para el Bienestar para la promoción, difusión y gestión administrativa de los productos de mejoramiento de vivienda, aprovechando su infraestructura y red de sucursales, con la finalidad de ampliar la cobertura geográfica, la capacidad operativa y la colocación de créditos para mejoramiento.	
2.2.7 Realizar el ajuste normativo y operativo para evitar que pueda generarse más de una sola Clave Única de Vivienda (CUV) para una misma vivienda.	

Indicadores vinculados con el Objetivo Estratégico 2	
Nombre del indicador	Meta anual
Porcentaje de cumplimiento en la colocación estimada en el Programa Operativo Anual	100% (758,284 créditos)
Porcentaje de cumplimiento en la colocación estimada del Programa de Viviendas para el Bienestar en el POA	100% (17,416 créditos)


Nota: Para mayor detalle sobre estos indicadores consultar el anexo 1.

	<b>Objetivo estratégico 3.</b> Ofrecer soluciones de cartera asequibles.
<b>Estrategia 3.1 Reestructurar las condiciones crediticias de los financiamientos otorgados.</b> <b>Alcance:</b> Que las personas acreditadas cuenten con una solución que elimine los efectos de las condiciones financieras desfavorables de los contratos de crédito, para asegurar la conservación de la vivienda adquirida por las personas derechohabientes y la sostenibilidad financiera del Instituto en el largo plazo. <b>Área responsable:</b> Dirección de Cartera.	
<b>Línea de acción</b>	
3.1.1 Aplicar de manera automática el producto Infonavit Solución Integral “Infonavit SI”, a los créditos con menos de 2.7 veces pagadas <sup>35</sup> que se encuentren con 0-1 atrasos <sup>36</sup> .	




<sup>35</sup> Se refiere a cuando las personas trabajadoras han pagado al menos 2.7 veces el monto de originación sin considerar accesorios.

<sup>36</sup> Los créditos con un atraso son aquellos que cuentan con 30 días de atraso en su pago.

	<b>Objetivo estratégico 3.</b> Ofrecer soluciones de cartera asequibles.
<p><b>Estrategia 3.2</b> Implementar un modelo de recuperación crediticia que ofrezca alternativas de pago con enfoque social, acompañamiento personalizado y mecanismos preventivos que permitan a las personas acreditadas conservar su patrimonio ante dificultades económicas.</p> <p><b>Alcance:</b> Que las personas acreditadas dispongan de soluciones con enfoque social que les permitan conservar su patrimonio ante dificultades económicas asegurando la sostenibilidad financiera del Instituto.</p> <p><b>Área responsable:</b> Dirección de Cartera.</p>	
<b>Línea de acción</b>	
<p>3.2.1 Recuperar la cartera vencida mediante un enfoque de bienestar social, proactivo y segmentado, que permita transformar la cobranza en un mecanismo de apoyo y acompañamiento que atienda oportunamente a las personas acreditadas en riesgo de incumplimiento, protegiendo el derecho a la vivienda, garantizando la estabilidad social y fortaleciendo la confianza en el INFONAVIT, al mismo tiempo que se garantiza su viabilidad y sostenibilidad financiera a largo plazo.</p>	







	<b>Objetivo estratégico 3.</b> Ofrecer soluciones de cartera asequibles.
<p><b>Estrategia 3.3</b> Reorientar la estrategia de cobranza judicial para ofrecer a las personas acreditadas con créditos en etapa 3, soluciones a sus adeudos con enfoque social.</p> <p><b>Alcance:</b> Que las personas acreditadas con créditos en etapa 3 y en el segmento de cobranza judicial se beneficien de alternativas de pago con enfoque social que hagan posible regularizar sus adeudos y conservar la vivienda, asegurando la sostenibilidad financiera del Instituto.</p> <p><b>Área responsable:</b> Subdirección de Cobranza Judicial.</p>	
<b>Línea de acción</b>	
<p>3.3.1 Implementar alternativas de pago con enfoque social para aplicar a los créditos en etapa 3<sup>37</sup> que se encuentren en el segmento de cobranza judicial, para que las personas acreditadas que se encuentran en esa situación conserven su patrimonio.</p>	
<p>3.3.2 En los casos en los que el acreditado no cuente con voluntad de pago, se haya agotado el ofrecimiento de soluciones y exista un riesgo legal sobre el patrimonio del Instituto, se iniciarán e impulsarán los procesos judiciales.</p>	
<p>3.3.3 Recuperar la trayectoria de pago en el segmento de créditos segregados, a través de la aplicación de reestructuras, beneficios y por medio de la interpelación judicial</p>	

<sup>37</sup> Los créditos que están en etapa 3 son aquellos créditos con más de 90 días de atraso en su pago.

Indicadores vinculados con el Objetivo Estratégico 3	
Nombre del indicador	Meta Anual
Porcentaje de contención de moras bajas	42%
Porcentaje de créditos beneficiados por la implementación de Infonavit Solución Integral	100% (4.9 millones créditos)
Porcentaje de efectividad de las soluciones de cobranza	100% (4.9 millones créditos)
Porcentaje de efectividad de las soluciones aplicadas a créditos que se encuentran en el segmento de cobranza judicial	100% (40,000 créditos)
Porcentaje de créditos del segmento de cobranza judicial beneficiados con Solución Integral	100% (630,000 créditos)


Nota: Para mayor detalle sobre estos indicadores consultar el anexo número 1.


	<b>Objetivo estratégico 4.</b> Otorgar seguridad jurídica al patrimonio de las personas trabajadoras derechohabientes.
<p><b>Estrategia 4.1</b> Realizar, con base en lo que dispone el cuarto párrafo del artículo 44 de la Ley del INFONAVIT, las gestiones necesarias para la extinción de gravámenes hipotecarios de las personas acreditadas que concluyen con el pago de su crédito.</p> <p><b>Alcance:</b> Que a las personas acreditadas que concluyan con el pago de su crédito, se les libere el gravamen que se constituyó con motivo del crédito otorgado por el INFONAVIT sobre la vivienda.</p> <p><b>Área responsable:</b> Subdirección de Cobranza Judicial.</p>	
<b>Líneas de acción</b>	
<p>4.1.1 Gestionar la cancelación sin costo para la persona acreditada de 132 mil hipotecas para otorgarles certeza patrimonial.</p>	
<p>4.1.2 Formalizar convenios con registros públicos de la propiedad o dependencias homólogas de las entidades federativas, para el otorgamiento de facilidades administrativas y beneficios fiscales con motivo de la cancelación del gravamen relacionado con la garantía hipotecaria establecida por los créditos del INFONAVIT.</p>	

	<b>Objetivo estratégico 4.</b> Otorgar seguridad jurídica al patrimonio de las personas trabajadoras derechohabientes.
<p><b>Estrategia 4.2</b> Regularizar, mediante instrumentos debidamente inscritos en Registro Público de la Propiedad, las viviendas adquiridas con crédito del INFONAVIT durante el periodo 1972-2007, que lo requieran y que, en su momento, por algún motivo, no se inscribió.</p> <p><b>Alcance:</b> Que el Instituto regularice la propiedad de las viviendas adquiridas con créditos INFONAVIT entre 1972 y 2007 de las personas trabajadoras derechohabientes que no cuentan con el título de propiedad.</p> <p><b>Área responsable:</b> Subdirección de Cobranza Judicial.</p>	
<b>Línea de acción</b>	
<p>4.2.1 Continuar con el proceso de regularización de la propiedad de viviendas adquiridas con créditos del INFONAVIT entre 1972 y 2007 y que no cuentan con el correspondiente título de propiedad.</p> <p>4.2.2 Formalizar convenios con registros públicos de la propiedad o dependencias homólogas de las entidades federativas, para el otorgamiento de facilidades administrativas y beneficios fiscales con motivo de la regularización de escrituras entre 1972 y 2007.</p>	

Indicadores vinculados con el Objetivo Estratégico 4	
Nombre del indicador	Meta anual
Porcentaje de avance en el Programa Integral de Cancelación de Hipotecas	100% (132,000 cancelaciones)
Porcentaje de regularización de las escrituras del periodo de 1972 – 2007	100% (10,000 escrituras)


Nota: Para mayor detalle sobre estos indicadores consultar el anexo número 1.


	<b>Objetivo estratégico 5.</b> Ofrecer atención resolutive, trámites simplificados e información clara a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.
<b>Estrategia 5.1</b> Incrementar la capacidad resolutive de los canales de atención institucionales, asegurando la calidad y consistencia de la información que se brinda a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.	
<b>Alcance:</b> Que las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas reciban atención resolutive y eficiente en los Centros de Servicio Infonavit (CESI) de manera presencial, en Infonatel para la atención telefónica y en la plataforma Mi Cuenta Infonavit atención digital, con la finalidad de garantizar una atención oportuna, directa y sin intermediarios en los canales de atención.	
<b>Áreas responsables:</b> Dirección de Operaciones y Contraloría General.	
<b>Líneas de acción</b>	
5.1.1 Promover una mayor participación del personal de las delegaciones regionales en la atención que se brinda en los CESI a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.	
5.1.2 Optimizar la capacidad resolutive de los principales canales de atención mediante la implementación de mecanismos de autenticación alineados con los niveles de seguridad, que procuren la validación confiable de la identidad de las personas trabajadoras derechohabientes, reduzcan los incidentes de acceso no autorizado, agilicen la atención y proporcionen soluciones efectivas desde el primer contacto.	
5.1.3 Ampliar la cobertura de atención presencial mediante la apertura y reubicación estratégica de CESI, para fortalecer la atención resolutive y personalizada a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.	
5.1.4 Fortalecer la operación de los CESI mediante la consolidación de su estructura organizacional, a fin de garantizar que las personas trabajadoras derechohabientes interesadas en el Programa de Vivienda para el Bienestar, reciban la atención personalizada y de calidad.	
5.1.5 Establecer medidas orientadas a homologar mecanismos de control e integridad en la atención presencial y/o en línea de trámites ante el INFONAVIT.	
5.1.6 Fortalecer y proponer controles de los procesos que permitan la prevención y mitigación de riesgos que provoquen retrasos o retrabajos.	

	<b>Objetivo estratégico 5.</b> Ofrecer atención resolutive, trámites simplificados e información clara a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.
<p><b>Estrategia 5.2</b> Brindar información clara, precisa y oportuna a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas para facilitar su toma de decisiones.</p> <p><b>Alcance:</b> Que las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas cuenten con información clara, oportuna y accesible que les permita conocer las opciones disponibles y tomar decisiones informadas sobre los productos y servicios que ofrece el INFONAVIT.</p> <p><b>Área responsable:</b> Subdirección de Comunicación.</p>	
<b>Líneas de acción</b>	
5.2.1 Informar de forma sencilla y directa a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas las características y requisitos de los productos de crédito y cartera, así como los servicios y trámites que ofrece el INFONAVIT.	
5.2.2 Comunicar los beneficios y requisitos del Programa de Vivienda para el Bienestar a las personas trabajadores derechohabientes en todo el país.	


Indicadores vinculados con el Objetivo Estratégico 5	
Nombre del indicador	Meta anual
Porcentaje de satisfacción en los canales de atención	[94 ,100%]
Porcentaje de solución en los canales de atención	[91,100%]
<i>Net Promoter Score</i> de las personas usuarias de CESI	[70, 100%]
Porcentaje de comentarios atendidos en redes sociales	[95,100%]

Nota: Para mayor detalle sobre estos indicadores consultar el anexo número 1.

	<b>Objetivo estratégico 6.</b> Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.
<b>Estrategia 6.1</b> Gestionar con eficacia los recursos humanos, materiales y financieros destinados a la operación y funcionamiento de las unidades administrativas.	
<b>Alcance:</b> Que los recursos humanos, materiales y financieros destinados a la operación y funcionamiento del Instituto se ejerzan con eficacia, para asegurar el uso responsable del presupuesto institucional y contribuir al cumplimiento de los objetivos estratégicos en beneficio de las personas trabajadoras derechohabientes.	
<b>Áreas responsables:</b> Subdirección de Administración y Servicios; Subdirección de Recursos Humanos y Subdirección de Comunicación.	
<b>Líneas de acción</b>	
6.1.1 Impartir acciones formativas dirigidas a una eficaz operación y funcionamiento de las unidades administrativas.	
6.1.2 Fortalecer los mecanismos de comunicación interna institucional para promover la alineación de las tareas que realiza el personal con los objetivos estratégicos del Instituto.	
6.1.3 Optimizar el uso de los bienes muebles e inmuebles, servicios generales y materiales mediante una administración basada en eficiencia, racionalidad y mediante la detección oportuna de necesidades; a fin de contribuir con el logro de los objetivos institucionales en beneficio de los derechohabientes, acreditados y patrones.	
6.1.4 Implementar un esquema de compra consolidada de bienes y servicios de uso generalizado que optimice recursos y refuerce la eficiencia institucional.	
6.1.5 Implementar un esquema de contratación mediante ofertas subsecuentes orientado a obtener mejores precios de los proveedores.	
6.1.6 Dar seguimiento y reportar trimestralmente al Comité de Auditoría el ejercicio de los presupuestos de gasto de administración, operación y vigilancia y de inversiones, con el fin de fortalecer la transparencia institucional y consolidar la rendición de cuentas.	

	<b>Objetivo estratégico 6.</b> Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.
<b>Estrategia 6.2</b> Consolidar un modelo de gestión por procesos que facilite la toma de decisiones y mejore la eficiencia institucional, mediante la formalización del gobierno de procesos y la simplificación de procedimientos	
<b>Alcance:</b> Que el Instituto cuente con procesos y procedimientos institucionales que garanticen la eficiencia operativa, el control de riesgos y una supervisión efectiva, para asegurar que las personas trabajadoras derechohabientes reciban con oportunidad y transparencia los productos y servicios que ofrece el INFONAVIT.	
<b>Áreas responsables:</b> Dirección de Planeación y Coordinación de Mejora Continua.	
<b>Líneas de acción</b>	
6.2.1 Implementar un modelo de gobierno de procesos con base en mejores prácticas y estándares, estableciendo una arquitectura institucional que facilite una toma de decisiones eficiente.	
6.2.2 Simplificar los procedimientos institucionales de las áreas sustantivas mediante la aplicación de metodologías de análisis y rediseño de procedimientos, con el propósito de incrementar la eficiencia operativa, fortalecer la claridad en la gestión y generar mayores beneficios para las personas trabajadoras derechohabientes.	



	<b>Objetivo estratégico 6.</b> Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.
<b>Estrategia 6.3</b> Modernizar las aplicaciones, la infraestructura tecnológica y las medidas de seguridad de tecnologías de la información.	
<b>Alcance:</b> Que el Instituto impulse la transformación digital mediante la automatización de procesos, el acceso confiable a la información, el fortalecimiento de la ciberseguridad y la modernización de la infraestructura tecnológica, para ofrecer servicios más eficientes, seguros y de calidad, a las personas trabajadoras derechohabientes.	
<b>Áreas responsables:</b> Dirección de Planeación, Subdirección de Tecnologías de Información y Registro Único de Vivienda.	
<b>Líneas de acción</b>	
6.3.1 Habilitar las soluciones tecnológicas que automaticen los procesos en los que participen directamente las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.	
6.3.2 Facilitar el acceso a la información institucional por medio de aplicativos con información oportuna, completa y confiable, para optimizar la supervisión, gestión y toma de decisiones.	
6.3.3 Reforzar las medidas de seguridad de la infraestructura, redes, aplicativos y datos, mediante la adopción de un marco de referencia que permita medir y mejorar el nivel de madurez institucional en ciberseguridad.	
6.3.4 Mantener actualizados los activos tecnológicos que soportan los servicios para la operación del Instituto, y evolucionar los sistemas de información, su infraestructura y plataformas tecnológicas, para asegurar su estabilidad, confiabilidad, flexibilidad y el uso adecuado de los recursos <sup>38</sup> .	
6.3.5 Fortalecer la modernización tecnológica y la seguridad del Registro Único de Vivienda, mediante una solución integral que optimice costos, reduzca fallas y garantice que la información se pueda obtener de manera fácil y oportuna.	

<sup>38</sup> Esta línea de acción se encuentra vinculada con los proyectos institucionales: Rediseño SAP (FICO-TRM); Plataforma Institucional de Cartera.




**Objetivo estratégico 6.** Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.


6.3.6 Desarrollar un Repositorio Institucional como parte del Sistema Integral de Datos INFONAVIT (SIDI), que integre información para la toma de decisiones.


P

Indicadores vinculados con el Objetivo Estratégico 6	
Nombre del indicador	Meta anual
Porcentaje de avance en el diseño de procesos del Modelo Integral de Procesos Infonavit	100%
Porcentaje de atención a presiones de gasto	[95, 100%]
Tasa de Simplificación de la Normativa Institucional	10%
Porcentaje de procesos con controles preventivos y de mitigación implementados	95%
Porcentaje de áreas con mecanismos de control e integridad homologados en la atención presencial y en línea	95%
Porcentaje de eficiencia terminal de cursos formativos	70%

Nota: Para mayor detalle sobre estos indicadores consultar el anexo número 1.

	<b>Objetivo estratégico 7.</b> Procurar el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes para que conformen y crezcan su patrimonio.
<p><b>Estrategia 7.1</b> Actualizar los procesos operativos diseñados para vigilar la obligación de los empleadores de aportar 5% del salario base de cotización de sus trabajadores al Fondo Nacional de la Vivienda administrado por el INFONAVIT, para que adquieran una vivienda adecuada.</p> <p><b>Alcance:</b> Que el INFONAVIT, para el ejercicio de la función de organismo fiscal autónomo que le confiere su Ley, mediante herramientas digitales, mantenga una comunicación cercana, eficiente y segura con los empleadores.</p> <p><b>Área responsable:</b> Subdirección de Recaudación Fiscal.</p>	
<b>Línea de acción</b>	
<p>7.1.1 Consolidar el Buzón Infonavit como medio digital de notificación fiscal para garantizar una comunicación eficiente, segura y jurídicamente válida entre el Instituto y los patrones.</p>	

	<b>Objetivo estratégico 7.</b> Procurar el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes para que conformen y crezcan su patrimonio.
<b>Estrategia 7.2</b> Maximizar el rendimiento de las inversiones en valores del Fondo.	
<b>Alcance:</b> Que las personas trabajadoras derechohabientes conserven el poder adquisitivo de sus ahorros en la Subcuenta de Vivienda, mediante la correcta y transparente administración de las inversiones en valores a cargo del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT) y de la Tesorería General del INFONAVIT.	
<b>Áreas responsables:</b> Subdirección de Inversiones y Tesorería General.	
<b>Líneas de acción</b>	
7.2.1 Mantener efectivamente invertido y dentro del error de seguimiento aprobado por el Consejo de Administración el portafolio del FANVIT.	
7.2.2 Mantener el rendimiento promedio real del portafolio del FANVIT con resultados positivos en una ventana móvil de 72 meses del Sharpe Ratio.	
7.2.3 Generar propuestas de nuevos productos objeto de inversión para fortalecer el rendimiento del FANVIT.	
7.2.4 Poner a disposición del público en general, en forma periódica y a través del Portal de Internet del INFONAVIT, información clara, sencilla, precisa, confiable y actualizada que permita conocer la situación del FANVIT.	
7.2.5 Actualizar el Marco de Gestión del FANVIT y demás documentos que integran el marco normativo que rige la administración de los recursos del FANVIT.	
7.2.6 Ampliar el régimen de inversión de la Tesorería General del INFONAVIT para optimizar el rendimiento de las disponibilidades financieras a su cargo.	
7.2.7 Obtener un rendimiento promedio de los recursos de la Tesorería General superior a su rendimiento de referencia.	

	<b>Objetivo estratégico 7.</b> Procurar el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes para que conformen y crezcan su patrimonio.
<b>Estrategia 7.3</b> Agilizar la devolución de los saldos de las subcuentas de vivienda. <b>Alcance:</b> Que las personas trabajadoras derechohabientes en proceso de jubilación o retiro puedan realizar los trámites relacionados con el Fondo de Pensiones para el Bienestar de manera fácil y ágil. <b>Área responsable:</b> Subdirección de Recaudación Fiscal.	
<b>Línea de acción</b>	
7.3.1 Instrumentar la operación de la Ventanilla Única del Fondo de Pensiones para el Bienestar con la finalidad de que se atiendan las solicitudes de entrega de recursos de vivienda transferidos a dicho Fondo.	

Indicadores vinculados con el Objetivo Estratégico 7	
Nombre del indicador	Meta anual
Tasa anualizada de rendimiento a la Subcuenta de Vivienda	$\geq 4\%$
Porcentaje de cumplimiento en el flujo de efectivo de recaudación	100% (380,921 mdp)
Porcentaje de Recaudación Oportuna	[95.71,100%]
Índice del Sharpe real móvil de 72 meses	$S \geq 0$ (rendimiento real móvil ajustado por riesgo superior a cero)

Nota: Para mayor detalle sobre estos indicadores consultar el anexo número 1.

### 3.2 Plan de Financiamientos

El Programa Operativo Anual 2026 considera tanto las acciones implementadas en 2025 para fortalecer la colocación de créditos y ampliar el acceso a soluciones de vivienda adecuadas para las personas trabajadoras derechohabientes, como las planteadas en el Plan de Labores 2026 orientadas a mejorar los procesos de originación, diversificar los productos y fortalecer la atención en los distintos segmentos de la derechohabencia.

Para 2026 se plantea una colocación de 758,284 créditos, la cual representa un incremento de 15.9% con respecto a la proyección de cierre de 2025. Por destino de crédito, destaca el crecimiento en los créditos para construcción y mejoramiento de vivienda, con un aumento de 60.6% y 38.7%, respectivamente. Referente a los créditos para construcción, se proyecta un incremento debido al nuevo esquema de financiamiento de créditos para la Construcción de Vivienda en Proyecto Mixto dirigido a personas trabajadoras derechohabientes de entre 1 y 2 salarios mínimos, y de 2.1 a 6 salarios mínimos, el cual contribuirá a la colocación estimada de 5,356 créditos. Por otra parte, para los créditos de mejoramiento de vivienda, el incremento estimado se debe a la tendencia de colocación del nuevo modelo de dispersión de Mejoravit, que inició operaciones en marzo de 2025, y por la implementación de la estrategia con Aliados Estratégicos, como FINABIEN, para la promoción y apoyo a la operación del Instituto, a través de un piloto en diez entidades del país. Así, se estima colocar 408,120 créditos de mejora con lo que se avanza en el cumplimiento de la meta sexenal de otorgar al menos 1 millón 250 mil créditos para reparación, remodelación o ampliación de vivienda como parte del Programa de Vivienda para el Bienestar.

En cuanto a los créditos de adquisición de vivienda y terreno, se prevé colocar un total de 342,738 créditos; en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar se estima la colocación de 17,416 créditos, durante el segundo semestre de 2026, destinados a personas trabajadoras derechohabientes con ingresos de hasta dos salarios mínimos, para la adquisición de las viviendas construidas por el INFONAVIT a través de la empresa filial Infonavit Constructora, S.A. de C.V.

**Tabla 3. Programa Operativo Anual por destino de crédito 2025-2026**

*Créditos*

Destino	Proyección 2025	Proyección 2026	Var. % anual
<b>Compra</b>	<b>354,738</b>	<b>342,738</b>	<b>-3.4%</b>
Vivienda	347,242	315,761	-9.1%
Vivienda del Bienestar	-	17,416	-
Terreno	7,496	9,561	27.5%
<b>Construcción</b>	<b>3,336</b>	<b>5,356</b>	<b>60.6%</b>
<b>Mejora</b>	<b>294,230</b>	<b>408,120</b>	<b>38.7%</b>
Mejora	294,230	381,448	29.6%
Aliados Estratégicos	-	26,672	-
<b>Pago de Pasivos</b>	<b>1,798</b>	<b>2,070</b>	<b>15.1%</b>
<b>Créditos Totales</b>	<b>654,102</b>	<b>758,284</b>	<b>15.9%</b>

Fuente: INFONAVIT.

Con el estimado de 758,284 créditos, se proyecta una derrama del Instituto, integrada por INFONAVIT y el Saldo de la Subcuenta de Vivienda (SSV), de 350,928 mdp, 3.8% superior a lo proyectado para el cierre de 2025.

**Tabla 4. Proyección de la derrama total, 2025-2026**

*Millones de pesos*

Concepto	Proyección 2025	Proyección 2026	Var. % anual
Derrama Infonavit	302,650	316,905	4.7%
Monto de crédito <sup>1</sup>	263,472	277,433	5.3%
SSV	39,178	39,472	0.8%
Derrama Entidades Financieras	35,291	34,023	-3.6%
<b>Derrama de crédito<sup>2</sup></b>	<b>337,941</b>	<b>350,928</b>	<b>3.8%</b>

<sup>1</sup> Monto INFONAVIT es el monto bruto que financia el Instituto antes de descuento de cargas financieras e impuestos y derechos.

<sup>2</sup> Derrama de crédito es el valor total del financiamiento otorgado a los derechohabientes y se calcula con la suma de Monto INFONAVIT, Saldo de la Subcuenta de Vivienda y Derrama de Entidades Financieras.

Fuente: INFONAVIT.

Para 2026 se proyecta un monto total de crédito de 277,433 mdp, lo que representa un incremento de 5.3% respecto a lo esperado para 2025. De este total, se estima que 241,697 mdp se destinen a la compra de vivienda o terreno, mientras que para los créditos de mejora se prevé una colocación por 31,436 mdp, cifra superior en 47.0% a la proyectada en 2025.

**Tabla 5. Proyección del monto de crédito, 2025-2026**

*Millones de pesos*

Destino de crédito	Proyección 2025	Proyección 2026	Var. % anual
Compra	239,370	241,697	1.0%
Vivienda	235,030	226,546	-3.6%
Vivienda del Bienestar	-	9,284	-
Terreno	4,340	5,867	35.2%
Construcción	2,031	3,457	70.2%
Mejora	21,380	31,436	47.0%
Pago de Pasivos	690	843	22.0%
<b>Total Monto</b>	<b>263,471</b>	<b>277,433</b>	<b>5.3%</b>

Nota: En el destino compra de vivienda se integra el monto de crédito otorgado para la adquisición de las viviendas del Programa de Vivienda para el Bienestar.

Fuente: INFONAVIT.

Para 2026 se estima una derrama total de 316,095 mdp, lo que representa un incremento de 4.7% respecto a lo estimado para el cierre de 2025. En particular, para los créditos de Construcción y créditos para Mejora, se proyecta una derrama de 3,833 y 31,436 mdp, 70.2% y 47% más de lo estimado para 2025, respectivamente.

Tabla 6. Proyección de la derrama INFONAVIT, 2025-2026

Millones de pesos

Destino de crédito	Proyección 2025	Proyección 2026	Var. % anual
<b>Compra</b>	<b>277,613</b>	<b>279,922</b>	<b>0.8%</b>
Vivienda	271,926	262,109	-3.6%
Vivienda del Bienestar		10,124	-
Terreno	5,687	7,689	35.2%
<b>Construcción</b>	<b>2,252</b>	<b>3,833</b>	<b>70.2%</b>
<b>Mejora</b>	<b>21,380</b>	<b>31,436</b>	<b>47.0%</b>
<b>Pago de Pasivos</b>	<b>1,405</b>	<b>1,714</b>	<b>22.0%</b>
<b>Derrama Infonavit</b>	<b>302,650</b>	<b>316,905</b>	<b>4.7%</b>

Nota: En el destino compra de vivienda se integra la derrama de crédito otorgado para la adquisición de las viviendas del Programa de Vivienda para el Bienestar.

Fuente: INFONAVIT.

En 2026 se estima que 57% de los créditos se otorguen a personas trabajadoras derechohabientes con ingresos de hasta 2 salarios mínimos, entre los que se encuentran los créditos que se otorgarán a las personas trabajadoras que adquieran vivienda del Programa de Vivienda para el Bienestar.

Tabla 7. Programa Operativo Anual por tipo de crédito y rango salarial, 2025-2026

Créditos

Tipo de crédito y rango salarial	Proyección 2025	Proyección 2026	Var. % anual
<b>Hipotecarios</b>	<b>359,872</b>	<b>350,164</b>	<b>-2.7%</b>
Hasta 2 SM	179,052	189,089	5.6%
Más de 2 y hasta 3 SM	69,917	66,531	-4.8%
Más de 3 y hasta 5 SM	53,981	45,521	-15.7%
Más de 5 SM	56,922	49,023	-13.9%
<b>No Hipotecarios</b>	<b>294,230</b>	<b>408,120</b>	<b>38.7%</b>
Hasta 2 SM	200,076	244,872	22.4%
Más de 2 y hasta 3 SM	55,904	93,868	67.9%
Más de 3 y hasta 5 SM	26,481	48,974	84.9%
Más de 5 SM	11,769	20,406	73.4%
<b>Total de créditos</b>	<b>654,102</b>	<b>758,284</b>	<b>15.9%</b>

Fuente: INFONAVIT.

La proyección del otorgamiento de crédito para el periodo 2026-2030 se presenta en el Anexo 4.



Tabla 8. Proyección de créditos por entidad federativa y destino, 2026

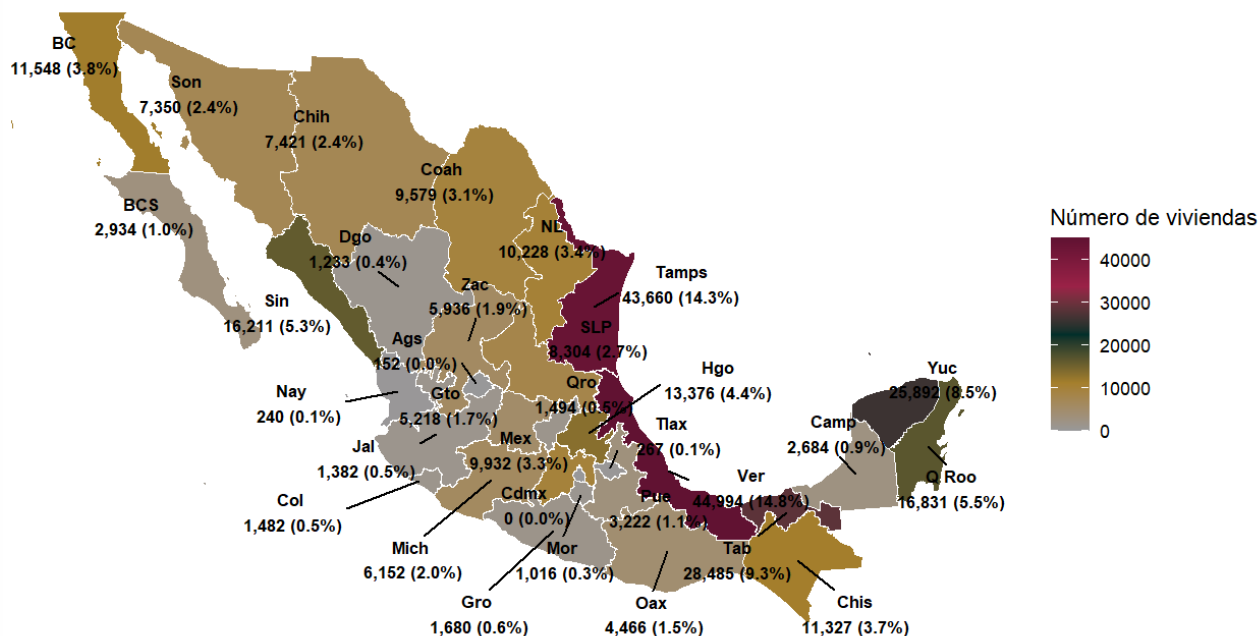
Delegación	Compra			Construcción	Mejora	Pago de Pasivos	Total
	Vivienda	Suelo	Total				
Aguascalientes	6,873	445	7,318	9	5,757	64	13,148
Baja California	15,525	433	15,958	28	15,989	83	32,058
Baja California Sur	1,890	281	2,171	68	5,725	30	7,994
Campeche	1,123	43	1,166	7	7,020	7	8,200
Chiapas	2,192	203	2,395	123	13,275	11	15,804
Chihuahua	20,480	268	20,748	58	26,782	81	47,669
Ciudad de México	9,611	33	9,644	2	48,595	257	58,498
Coahuila	18,764	428	19,192	36	15,022	72	34,322
Colima	3,498	337	3,835	27	1,590	21	5,473
Durango	5,671	247	5,918	398	8,690	17	15,023
Guanajuato	19,005	453	19,458	397	13,839	73	33,767
Guerrero	1,269	15	1,284	42	2,159	4	3,489
Hidalgo	9,238	224	9,462	33	20,641	22	30,158
Jalisco	28,505	949	29,454	397	13,888	246	43,985
México	19,833	120	19,953	270	30,888	88	51,199
Michoacán	5,568	265	5,833	24	3,455	33	9,345
Morelos	2,805	146	2,951	9	5,592	29	8,581
Nayarit	2,530	67	2,597	29	3,415	27	6,068
Nuevo León	36,078	417	36,495	566	29,402	281	66,744
Oaxaca	630	69	699	33	6,004	5	6,741
Puebla	7,980	160	8,140	45	5,816	50	14,051
Querétaro	10,293	427	10,720	51	5,473	139	16,383
Quintana Roo	14,676	33	14,709	490	2,080	40	17,319
San Luis Potosí	8,355	500	8,855	65	3,490	66	12,476
Sinaloa	8,664	212	8,876	171	8,891	95	18,033
Sonora	12,551	268	12,819	356	15,217	91	28,483
Tabasco	2,156	389	2,545	46	12,374	10	14,975
Tamaulipas	17,512	383	17,895	1,016	25,406	46	44,363
Tlaxcala	1,090	139	1,229	141	3,153	6	4,529
Veracruz	12,820	1,357	14,177	98	12,367	30	26,672
Yucatán	6,740	101	6,841	217	5,946	31	13,035
Zacatecas	1,836	149	1,985	104	3,507	15	5,611
<b>Subtotal</b>	<b>315,761</b>	<b>9,561</b>	<b>325,322</b>	<b>5,356</b>	<b>381,448</b>	<b>2,070</b>	<b>714,196</b>
Programa Vivienda para el Bienestar	<b>17,416</b>		<b>17,416</b>				<b>17,416</b>
Aliados Estratégicos					26,672		<b>26,672</b>
<b>Total</b>	<b>333,177</b>	<b>9,561</b>	<b>342,738</b>	<b>5,356</b>	<b>408,120</b>	<b>2,070</b>	<b>758,284</b>

Fuente: INFONAVIT.

### 3.3 Programa de Inversión Habitacional

Para cumplir con uno de los compromisos del INFONAVIT en el Programa de Vivienda para el Bienestar, consistente en construir un millón 200 mil viviendas para personas trabajadoras derechohabientes con ingresos de hasta dos salarios mínimos durante la presente administración, en 2025 ya prevé contratar, a través de Infonavit Constructora, S.A. de C.V.<sup>39</sup>, la construcción de 304,696 viviendas, lo que representa el 25% de la meta sexenal.

**Figura 3. Viviendas contratadas por entidad federativa en 2025**



Nota: Viviendas contratadas y que se estiman contratar en octubre-diciembre de 2025, con información al 9 de octubre de 2025. Las cifras pueden modificarse conforme a la aprobación semanal de viviendas.  
Fuente: INFONAVIT.

Para 2026, se estima contratar la construcción de 400 mil viviendas adicionales, con lo que se alcanzará un avance acumulado de 58.7% respecto a la meta sexenal.

Todos los contratos pueden consultarse en el sitio web de Infonavit Constructora, S.A. de C.V. (<https://tinyurl.com/yc8hn92e>).

#### Mecanismo de entrega y formalización de viviendas

Del total de viviendas contratadas para su construcción en 2025 y 2026, se estima que durante 2026 se entregarán más de 250 mil viviendas terminadas a personas trabajadoras derechohabientes que

<sup>39</sup> Ver Anexo 3. Infonavit Constructora, S.A. de C.V. para más detalle sobre la empresa filial.

cumplan con los requisitos del Programa de Vivienda para el Bienestar<sup>40</sup>. De estas, de acuerdo con el Programa Operativo Anual 2026, 17,416 viviendas se entregarán mediante un crédito INFONAVIT tradicional y, en su caso, por encontrarse en el proceso de individualización, mediante un contrato preparatorio de compraventa, se pondrán a disposición de las personas trabajadoras derechohabientes que asumirán, entre otras obligaciones, la de formalizar la compraventa definitiva con posterioridad. Con el contrato preparatorio, el Instituto autoriza que la persona trabajadora habite la vivienda hasta que la misma pueda ser formalmente transmitida en propiedad, evitando con ello, en favor del Fondo Nacional de la Vivienda, los gastos que tendrían que realizarse por concepto de resguardo inmobiliario.

Adicionalmente, este esquema materializa el interés y el compromiso por parte de la persona trabajadora derechohabiente de adquirir y habitar la vivienda elegida durante el tiempo en que se formalice ante fedatario público la compraventa definitiva, efectuando abonos que serán considerados como parte del precio.

### Características de las viviendas

Las viviendas que se están construyendo cuentan con todos los servicios y se contempla que se ubiquen cerca de fuentes de trabajo y de centros de salud, educativos, de abasto y recreativos, conforme a las Zonas de Consolidación Urbana, de conformidad con las Reglas de Carácter General y las Modalidades de Carácter General que rigen la actividad crediticia.

Estas cuentan con 60 m<sup>2</sup> de construcción, distribuidos en dos recámaras, área de cocina, baño, sala, comedor y áreas de servicio en desarrollos horizontales o verticales. Todos los desarrollos cuentan con espacios libres.

Para garantizar su asequibilidad, las *Disposiciones de carácter general para determinar el precio máximo de las viviendas construidas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar*, publicadas en el DOF el 19 de septiembre de 2025, establecen un precio máximo de 630 mil pesos.

El precio específico de cada vivienda se determina de acuerdo con el prototipo de vivienda y el nivel dentro del conjunto habitacional.

El Consejo de Administración del INFONAVIT podrá determinar, en su caso, la actualización del precio máximo.

### Coordinación interinstitucional para la implementación del Programa de Vivienda para el Bienestar

Para la implementación del Programa de Vivienda para el Bienestar se firmaron convenios de colaboración entre INFONAVIT, SEDATU, CONAVI, INSUS y FOVISSSTE con las entidades federativas y sus respectivos municipios. Estos acuerdos permiten, entre otras cosas, contar con el apoyo de

---

<sup>40</sup> Para ser elegibles a comprar una vivienda del Programa de Vivienda del Bienestar mediante un crédito INFONAVIT, las personas trabajadoras derechohabientes deberán contar con un empleo formal, percibir hasta dos salarios mínimos y no ser propietarios de una vivienda.

los gobiernos subnacionales para ubicar reserva territorial intraurbana o periurbana para donación de suelo para la construcción de viviendas.

Asimismo, para impulsar el desarrollo de los proyectos de vivienda adecuada a cargo de INFONAVIT, CONAVI y FOVISSSTE, que conforman el Programa de Vivienda para el Bienestar, así como coadyuvar en la ejecución de acciones relacionadas con la construcción, regularización, mejoramiento y dotación de servicios básicos de vivienda, y la instrumentación de mecanismos de colaboración que permitan la atención eficaz y oportuna de los asuntos de competencia concurrente, en términos de la legislación aplicable, el 03 de septiembre de 2025 se firmó el Convenio Marco de Colaboración Interinstitucional relativo al Programa de Vivienda para el Bienestar entre INFONAVIT, SEDATU, FOVISSSTE, CONAVI y 12 instituciones más<sup>41</sup>. En el marco del Convenio, cada una de las instituciones contribuirá conforme a sus atribuciones al desarrollo de vivienda, lo que permitirá agilizar los procesos para el cumplimiento de las metas planteadas.

### Presupuesto de inversión en construcción

La presentación del presupuesto de inversión en construcción da cumplimiento al artículo 16, fracción VII y el artículo 41 Bis, párrafo 5 de la Ley del INFONAVIT.

Una vez garantizados los recursos suficientes para otorgar créditos a las personas trabajadoras derechohabientes, para 2026 se estima un presupuesto anual de inversión en construcción de hasta 245,030.48 mdp. Estos recursos se destinarán a la adquisición de reserva territorial y a los gastos asociados a la construcción de vivienda.

---

<sup>41</sup> Las secretarías de Bienestar, de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de Infraestructura, Comunicaciones y Transporte, Instituto Nacional del Suelo Sustentable, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Comisión Nacional del Agua, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, Financiera para el Bienestar, Sociedad Hipotecaria Federal, Petróleos Mexicanos y Comisión Federal de Electricidad.

## IV. Presupuesto

## 4.1 Presupuesto de ingresos y egresos

La presentación del Presupuesto de Ingresos y Egresos 2026 da cumplimiento al artículo 10, fracción I, artículo 16, fracciones IV, y artículo 23, fracción V, de la Ley del Infonavit.

Considerando el total de fuentes y uso de recursos, el Infonavit asigna los ingresos conforme a lo que establece el artículo 39 de su Ley.

### Integración del Presupuesto de ingresos y egresos para el ejercicio 2026

De acuerdo con el Estado de Resultado Integral proyectado para 2026, se estima un resultado neto de 17,225 mdp, proveniente de los siguientes componentes:

- Un margen financiero de 66,005 mdp (derivado de ingresos por intereses por 162,749 mdp y gastos por intereses de (96,744) mdp).
- La creación de reservas preventivas para riesgos crediticios se estima en (59,093) mdp.
- El margen financiero ajustado por Riesgos Crediticios es de 6,912 mdp.
- Comisiones netas por 3,980 mdp, de los cuales 4,263 mdp corresponden a Comisiones y tarifas cobradas y (283) mdp a Comisiones y tarifas pagadas.
- Un resultado por intermediación estimado en 37,188 mdp.
- Otros ingresos (egresos) de la operación por (11,961) mdp, que considera otros ingresos por 5,386 mdp y otros egresos por (17,347) mdp.

El presupuesto de gastos generales por ejercer durante 2026 se estima en (18,895) mdp, que incluye (17,632) mdp de gastos de administración, operación y vigilancia (GAOV), (2,292) mdp de Depreciaciones y amortizaciones y 1,028 mdp de Costos y gastos de originación de crédito.

El INFONAVIT prevé otorgar un rendimiento nominal a la Subcuenta de Vivienda de 4.00%, equivalente a la inflación estimada al cierre del año.

Tabla 9. Ingresos y Egresos 2026<sup>1</sup>

Millones de pesos

Concepto	2026
<b>A Ingresos por intereses (B+C+D+E)</b>	<b>162,749</b>
B Intereses de cartera de crédito	114,206
C Comisiones por el otorgamiento del crédito	554
D Utilidad por valorización	0
E Intereses y rendimientos a favor provenientes de inversiones en instrumentos financieros <sup>2</sup>	47,989
<b>F Gastos por intereses (G+H+I)</b>	<b>(96,744)</b>
G Rendimiento a las Subcuentas de Viviendas	(95,524)
H Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	(613)
I Otros gastos por intereses <sup>3</sup>	(607)
<b>J Margen financiero (A+F)</b>	<b>66,005</b>
<b>K Estimación preventiva para riesgos crediticios</b>	<b>(59,093)</b>
<b>L Margen financiero ajustado por riesgos crediticios (J+K)</b>	<b>6,912</b>
<b>M Comisiones y tarifas cobradas</b>	<b>4,263</b>
<b>N Comisiones y tarifas pagadas</b>	<b>(283)</b>
<b>O Resultado por intermediación</b>	<b>37,188</b>
<b>P Otros ingresos</b>	<b>5,386</b>
<b>Q Otros egresos</b>	<b>(17,347)</b>
<b>R Gastos de administración, operación y vigilancia<sup>4</sup></b>	<b>(18,895)</b>
GAOV (sin depreciaciones y amortizaciones)	(17,632)
Depreciaciones y amortizaciones	(2,292)
Costos y gastos de originación de crédito	1,028
<b>S Resultado integral (L+M+N+O+P+Q+R)</b>	<b>17,225</b>

Notas:

<sup>1</sup> Las cifras presentadas en las tablas de esta sección del documento están sujetas a redondeos. Por este motivo, los totales y subtotales pueden mostrar ligeras diferencias al compararse con la suma de los valores individuales. Estas variaciones no afectan la consistencia ni la integridad de la información proyectada.

<sup>2</sup> Este concepto incluye intereses generados por el efectivo y equivalente de efectivo.

<sup>3</sup> Incluye "Intereses sobre pasivos por arrendamiento", "Efecto financiero de provisiones", "Ajuste de las cantidades adicionales a las aportaciones del fondo de ahorro" y "Pérdida por valorización".

<sup>4</sup> Se refiere a los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia que incluyen las Depreciaciones, y que descuentan los Costos y gastos diferidos de crédito.

Fuente: INFONAVIT.

**Tabla 10. Criterios para la elaboración del Presupuesto de Ingresos y Egresos para el ejercicio 2026**

Millones de pesos

Concepto / Descripción		Millones de pesos
<b>A</b>	<b>Ingresos por intereses (B+C+D+E)</b>	<b>162,749</b>
	Corresponde principalmente a los ingresos por intereses del portafolio hipotecario, el ingreso por intereses de las inversiones en el FANVIT y la tesorería del Instituto. Para 2026 no se consideran los ingresos de la comisión por apertura de crédito de la nueva originación.	
<b>B</b>	<b>Intereses de cartera de crédito</b>	<b>114,206</b>
	Se aplica la tasa de interés correspondiente sobre los saldos mensuales de los créditos de la cartera en etapa 1 y etapa 2, tanto para los otorgados en VSM como para aquellos denominados en pesos; se excluye el cobro de intereses a los créditos con estatus de prórroga/.	
<b>C</b>	<b>Comisiones por el otorgamiento del crédito</b>	<b>554</b>
	Se refiere al diferimiento anual de la comisión por apertura de crédito. Para 2026, no se proyectan ingresos por concepto de comisión por apertura de crédito en la nueva originación, ya que esta comisión dejó de cobrarse desde mayo de 2024 conforme lo aprobado por el Consejo de Administración.	
<b>D</b>	<b>Utilidad por valorización</b>	<b>-</b>
	Se refiere a la utilidad por valorización de la cartera denominada en VSM. El portafolio en salarios mínimos dejó de estar indexado, al igual que los pagos asociados a dicho portafolio, desde 2025.	
<b>E</b>	<b>Intereses y rendimientos a favor provenientes de inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>47,989</b>
	Considera los intereses derivados de las inversiones del FANVIT y de la Tesorería General. Incluye los intereses generados por el efectivo y equivalentes de efectivo.	
<b>F</b>	<b>Gastos por intereses (G+H+I)</b>	<b>(96,744)</b>
	Incluye el rendimiento de las Subcuentas de Vivienda, los costos y gastos asociados con el otorgamiento de crédito, los intereses sobre pasivos por arrendamiento y el efecto financiero de las provisiones, principalmente.	
<b>G</b>	<b>Rendimiento a las Subcuentas de Viviendas</b>	<b>(95,524)</b>
	Corresponde a la tasa de interés que aprueba anualmente el Consejo de Administración, la cual permitirá conservar el poder adquisitivo de los ahorros acumulados por los derechohabientes en las subcuentas de vivienda.	
<b>H</b>	<b>Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito</b>	<b>(613)</b>
	Corresponde a la aplicación del diferimiento de los costos y gastos de originación de crédito.	
<b>I</b>	<b>Otros gastos por intereses</b>	<b>(607)</b>
	Se compone por los Intereses sobre pasivos por arrendamiento, Efecto financiero de provisiones, Ajuste de las cantidades adicionales a las aportaciones del fondo de ahorro y Pérdida por valorización.	
<b>J</b>	<b>Margen financiero (A+F)</b>	<b>66,005</b>



Concepto / Descripción		Millones de pesos
	Es la diferencia resultante entre los ingresos por intereses y los gastos por intereses. El margen financiero representa el resultado bruto de las posiciones financieras del Instituto.	
<b>K</b>	<b>Estimación preventiva para riesgos crediticios</b>	<b>(59,093)</b>
	Esta cantidad corresponde a la estimación del gasto asociado a la pérdida esperada del portafolio de crédito, que considera el riesgo de crédito y el riesgo de extensión. Asimismo, incorpora los gastos relacionados con la cobranza social y las quitas derivadas de los programas de reestructuras, principalmente Solución Integral. Dentro de este rubro se reconoce el gasto por complemento al pago de los créditos en pesos, destinado como apoyo a los acreditados con salarios de hasta 6.5 UMAs.	
<b>L</b>	<b>Margen ajustado por riesgos crediticios (J+K)</b>	<b>6,912</b>
	Es el resultado de disminuir al margen financiero el importe de la estimación preventiva para riesgos crediticios.	
<b>M</b>	<b>Comisiones y tarifas cobradas</b>	<b>4,263</b>
	Se integra principalmente por: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las comisiones por servicios de administración de cartera de los créditos Mejoravit, Infonavit Total, Segundo Crédito y CEDEVIS.</li> <li>• La comisión de administración de los créditos en pesos originados antes de mayo de 2024.<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>N</b>	<b>Comisiones y tarifas pagadas</b>	<b>(283)</b>
	Se integra principalmente por las comisiones bancarias pagadas por la recepción y dispersión de pagos y por el costo de operación del FANVIT.	
<b>O</b>	<b>Resultado por intermediación</b>	<b>37,188</b>
	Incluye la ganancia o pérdida estimada por la valuación de instrumentos financieros.	
<b>P</b>	<b>Otros ingresos</b>	<b>5,386</b>
	Incluye principalmente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingreso por recargos, actualizaciones y multas a patrones fiscalizados.</li> <li>• La utilidad por el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación.</li> <li>• Utilidad en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación.</li> <li>• Resultado por amortización anticipada de CEDEVIS.</li> </ul>	
<b>Q</b>	<b>Otros egresos</b>	<b>(17,347)</b>
	Esta cifra se compone con gastos diversos relacionados indirectamente con la operación de originación, cobranza, fiscalización y recuperación de activos. Algunos de los principales rubros incluyen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérdida en el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación.</li> <li>• Autoseguro de crédito y prima de seguro de vida.</li> <li>• Quitas derivadas de la aplicación de programas de Cartera y Recuperación Especializada tales como: Borrón y Cuenta Nueva y Descuento por Liquidación Anticipada.</li> <li>• Estimación por baja de valor de bienes adjudicados.</li> <li>• Gastos judiciales</li> <li>• Erogaciones de carácter fortuito.</li> <li>• Estimación por incobrabilidad de deudores diversos.</li> </ul>	

Concepto / Descripción		Millones de pesos
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimación por irrecuperabilidad de cuentas por cobrar a patrones.</li> <li>• Pérdida en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación.</li> <li>• Proyecto de regularización de expedientes de créditos hipotecarios.</li> <li>• Estudios de impacto por desastres naturales y otros siniestros en infraestructura.</li> </ul>	
<b>R</b>	<b>Gastos de administración, operación y vigilancia</b>	<b>(18,895)</b>
	<p>Representa el total de los gastos generales, que incluyen las depreciaciones y amortizaciones. Su integración contempla los siguientes conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastos de operación del personal.</li> <li>• Adquisición de materiales y artículos de operación.</li> <li>• Depreciaciones y amortizaciones.</li> <li>• Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles.</li> <li>• Gastos de operación.</li> <li>• Impuestos.</li> <li>• Costos y gastos de originación de crédito.</li> </ul>	
<b>S</b>	<b>Resultado Integral (L+M+N+O+P+Q+R)</b>	<b>17,225</b>
	Corresponde al resultado de operación que incrementa el patrimonio del Infonavit.	

Notas:

<sup>1</sup> La eliminación del cobro de intereses a los créditos en estatus de prórroga, en cumplimiento con el artículo 41 de la Ley del Instituto.

<sup>2</sup> Es importante mencionar que estas proyecciones consideran la eliminación de la cuota de administración y de la comisión por apertura para los nuevos créditos otorgados a partir de mayo de 2024, conforme a lo aprobado por el Consejo de Administración.

<sup>3</sup> Contempla costos y gastos estrictamente indispensables para la adjudicación (incluye erogación por honorarios de recuperación especializada, gasto de saneamiento a la vivienda y pagos judiciales); antes reconocidos únicamente en el estado de flujo de efectivo.

Fuente: INFONAVIT.

## 4.2 Presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia

El presupuesto de Gasto de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV) para 2026 tiene como objetivo asegurar que el INFONAVIT cuente con los recursos humanos, tecnológicos y materiales necesarios para el cumplimiento de su objeto mediante las acciones establecidas en este Plan Estratégico y Financiero. Se precisa que en el presupuesto de GAOV del INFONAVIT está previsto el presupuesto para gastos de administración y operación de la empresa filial – Infonavit Constructora, S.A. de C.V.– en apego a lo establecido en el artículo 41 Bis de la Ley de INFONAVIT.

El GAOV se integra por los capítulos siguientes:

**Tabla 11. Capítulos que integran el GAOV y su descripción**

Capítulo	Descripción
100.- Gastos de operación del personal	Son afectaciones referentes a los gastos generados por la operación del personal de base institucional (sindicalizados y no sindicalizados).
200.- Adquisición de materiales y artículos de operación	Se refiere a los gastos generados por la adquisición de materiales y artículos de operación.
300.- Depreciaciones y amortizaciones	Se afecta por depreciaciones y amortizaciones de activo fijo y por arrendamiento de inmuebles.
400.- Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles	Considera aquellos gastos referentes a la reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles, tanto del Instituto como arrendados.
500.- Gastos de operación	Son las afectaciones al presupuesto necesarias para la adecuada operación del Instituto.
600.- Impuestos	Se refiere a las afectaciones derivadas de impuestos, derechos, multas y recargos.

Fuente: INFONAVIT

### Presupuesto de GAOV

El presupuesto de GAOV consolidado (INFONAVIT e Infonavit Constructora S.A. de C.V.) proyectado para 2026 asciende a 19,923 mdp, que representa un incremento de 1,284 mdp (6.9% nominal) respecto al último presupuesto modificado aprobado por el Consejo de Administración del Instituto para 2025<sup>42</sup>. En términos reales, esta variación representa un incremento de 2.8%<sup>43</sup>. Este

<sup>42</sup> Cifras con corte a septiembre de 2025.

<sup>43</sup> Inflación estimada 2026 de 4.0% de acuerdo con las estimaciones macroeconómicas.

presupuesto cubre los requerimientos derivados de la reestructura orgánica implementada en 2025 y el presupuesto para Infonavit Constructora S.A. de C.V., comprendidos en el GAOV. En caso de que se requiera algún ajuste en función a los nuevos requerimientos, se podrán realizar adecuaciones, los cuales se presentarán a los Órganos correspondientes para su aprobación.

La siguiente tabla muestra el presupuesto 2026 y la proyección del gasto para el cierre de 2025, así como las eficiencias logradas y/o adecuaciones presupuestarias para atender requerimientos de las diversas áreas del Instituto.

**Tabla 12. Presupuesto de GAOV 2025-2026**

*Millones de pesos*

	Capítulo	2026			2025		
		INCO	INFO	Total	Aprob.	Última mod. <sup>44</sup>	Cierre
100	Gastos de operación del personal	455	10,722	11,177	8,265	8,933	8,933
200	Adquisición de materiales y artículos de operación	5	208	213	114	126	126
300	Depreciaciones y amortizaciones	0	2,292	2,292	2,230	2,230	2,230
400	Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles	9	1,119	1,128	504	504	504
500	Gastos de operación	98	4,723	4,821	6,621	6,626	6,626
600	Impuestos	21	271	292	207	220	220
<b>Total</b>		<b>588</b>	<b>19,335</b>	<b>19,923</b>	<b>17,941</b>	<b>18,639</b>	<b>18,639</b>

INCO: Infonavit Constructora, S.A. de CV.

INFO: INFONAVIT

Aprob.: Aprobado

Última mod.: Última modificación

Fuente: INFONAVIT.

### Cumplimiento del artículo 41bis de la Ley del INFONAVIT

El artículo 41bis de la Ley del INFONAVIT señala que el presupuesto de GAOV no deberá exceder 0.55% de los recursos totales del Instituto.

Para 2026 se estima que la relación de GAOV a recursos totales sea de 0.49%

<sup>44</sup> Cifras al corte de septiembre de 2025.

Tabla 13. Relación de GAOV a activos totales 2026<sup>45</sup>

Millones de pesos

Concepto		Cierre 2026
Relación GAOV a activos totales		
(A)	<b>Gastos de administración, operación y vigilancia</b>	<b>19,923</b>
	Costos de transacción por otorgamiento de crédito	-1,028
(B)	<b>GAOV neto</b>	<b>18,895</b>
(+) (C)	<b>Otros gastos</b>	<b>2,337</b>
	Comisiones y tarifas pagadas	283
(c')	Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	613
	Gastos relacionados con bienes adjudicados y recibidos en dación y reserva territorial	202
	Supervisión de Obra	0
	Regularización de expedientes	73
	Gastos judiciales	1,158
	Estudios de impacto por desastres naturales y otros siniestros en infraestructura	9
(-) (D)	<b>Recuperación de gastos</b>	<b>5,648</b>
	Comisiones y tarifas cobradas	4,263
	Comisiones por apertura de crédito	0
	Ingresos relacionados con bienes adjudicados y recibidos en dación y reserva territorial	0
	Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	1,384
E = (B+C-D)	<b>GAOV computable (con costos y gastos asociados con el otorgamiento de crédito)</b>	<b>15,584</b>
(F)	Activos totales (promedio 12 meses de activos totales sin disminuir reservas)	3,161,961
	<b>Relación GAOV a activos totales (E / F)</b>	<b>0.49%</b>

Fuente: INFONAVIT

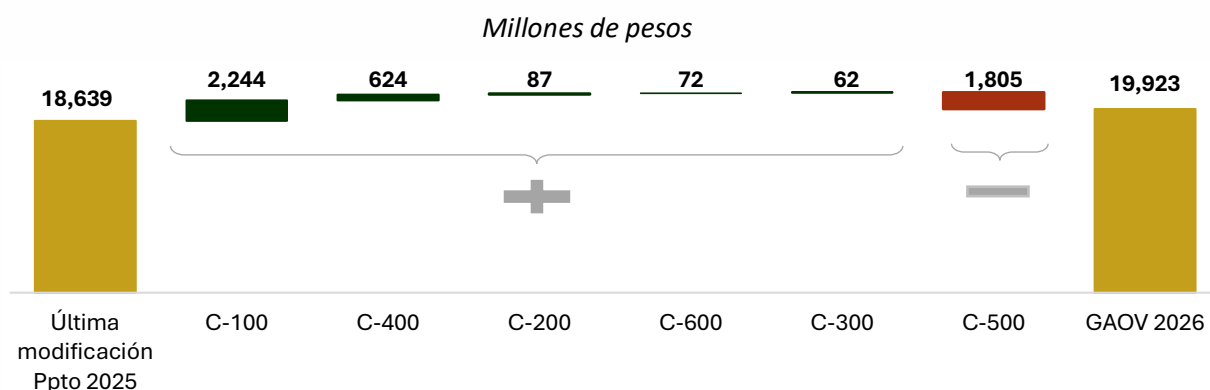
<sup>45</sup> Las cifras presentadas en las tablas de este documento están sujetas a redondeos. Por este motivo, los totales y subtotales pueden mostrar ligeras diferencias al compararse con la suma de los valores individuales. Estas variaciones no afectan la consistencia ni la integridad de la información proyectada.

## Cambios relevantes en el presupuesto 2026 de GAOV por capítulo

La integración del presupuesto 2026 se llevó a cabo con un enfoque de atención a las necesidades del INFONAVIT y se consideraron los requerimientos presupuestales para la administración y operación de Infonavit Constructora, S.A. de C.V.

Al analizar los cambios relevantes del presupuesto 2026 en relación con el presupuesto modificado de 2025<sup>46</sup>, se observa el mayor crecimiento nominal en términos relativos en los capítulos 200. Adquisición de materiales y artículos de operación (69.0%) y 400. Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles (55.3%).

**Gráfica 14. Principales variaciones en términos absolutos en el presupuesto GAOV 2026 de acuerdo con el tamaño de la variación**



Fuente: INFONAVIT.

El presupuesto de GAOV presenta un incremento en términos nominales de 1,284 mdp (6.9% nominal) respecto del último presupuesto modificado 2025<sup>47</sup> (18,639 mdp), que permitirá atender los objetivos y estrategias institucionales durante 2026. La variación obedece principalmente a: (i) al crecimiento en la proyección de la plantilla laboral y (ii) al incremento para el mantenimiento de inmuebles.

A continuación, se describen los principales cambios por capítulo de gasto:

- **Capítulo 100. Gastos de operación de personal:** Presenta un incremento de 2,244 mdp (25.1% nominal) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (8,933 mdp), que se origina principalmente por (i) la proyección de posiciones necesarias para atender los requerimientos del Instituto en 2026 y (ii) por la proyección de la plantilla laboral para Infonavit Constructora, S.A. de C.V.
- **Capítulo 200. Adquisición de materiales y artículos de operación:** Se incrementa en 87 mdp (69.0% nominal) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (126 mdp), el cual se origina principalmente por el mayor presupuesto para la adquisición de uniformes toda vez que en 2026 se contratará directamente por la Administración a más de 600 puestos de seguridad interna con los perfiles de Seguridad Inmediata, Supervisor Regional, Jefes de

<sup>46</sup> Cifras al corte de septiembre de 2025.

<sup>47</sup> Cifras al corte de septiembre de 2025.

Turno, Guardias de Seguridad y Monitorista, así como a personal para llevar a cabo las funciones de Cobranza Social por lo que se incrementa la demanda de uniformes.

- *Capítulo 300. Depreciaciones y amortizaciones:* Es mayor en 62 mdp (2.8% nominal) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (2,230 mdp), el cual se origina por el incremento de la partida “301. Depreciaciones y amortizaciones” vinculado, principalmente, al incremento en la partida “904. Equipo de cómputo, licencias de software y desarrollos”.
- *400. Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles:* Presenta un crecimiento de 624 mdp (123.8% nominal) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (504 mdp). El incremento radica principalmente por la centralización de las contrataciones vinculadas con Mantenimiento de instalaciones y edificios. Debido a la reestructuración del Instituto y de conformidad a lo establecido en el Estatuto Orgánico del INFONAVIT, se creó una nueva área Gerencia que tiene dentro de sus nuevas atribuciones llevar a cabo mantenimiento a los edificios e instalaciones del Instituto y con el propósito de llevar a cabo un mejor control presupuestal de los recursos, se propuso que esta partida sea Centralizada para el ejercicio 2026 y desde oficinas centrales llevar a cabo la contratación para realizar el mantenimiento a las instalaciones tanto de los Edificios SEDE ubicado en Barranca 280 y Edificio de las y los Trabajadores del INFONAVIT (CAMPA 60), así como las Delegaciones y CESIs.  
Por otro lado, los servicios de limpieza que antes se tenían distintos contratos tanto para oficinas centrales como para delegaciones regionales se consolidará en uno solo y este presenta una variación mínima en 2026 al compararse con el último presupuesto modificado aprobado en 2025 (291 mdp en 2026 vs 287 mdp en 2025).
- *500. Gastos de operación:* Presenta un decremento de 1,805 mdp (-27.2% nominal) respecto del último presupuesto modificado 2025 (6,626 mdp), debido a la implementación del Nuevo Modelo de Recuperación Crediticia del Instituto, mismo que inició a través de programas Piloto durante 2025 y que consiste en la oferta de soluciones para las personas acreditadas mediante personal del Instituto, lo que implicará una reducción sustancial en el gasto de la partida 533 Recuperación y Servicios de Cartera, toda vez que se dejará de ofertar soluciones con las Agencias de Cobranza Extrajudicial.
- *600. Impuestos:* Aumenta en 72 mdp (32.7% nominal) respecto del último presupuesto modificado de 2025 de 220 mdp, que se origina principalmente por el incremento de la partida “603. Impuesto sobre nómina” derivado de la proyección de nuevas contrataciones para atender nuevos requerimientos institucionales y por el personal que se contratará para Infonavit Constructora, S.A. de C.V.

### 4.3 Presupuesto de inversiones

El presupuesto para 2026 del capítulo “900. Inversiones propias” asciende a 3,487 mdp, con un aumento nominal de 111 mdp respecto de la última modificación de 2025 (3,376 mdp), equivalente al 3.3%. Este considera las partidas presupuestales siguientes:

**Tabla 14. Partidas presupuestales**

Partida	Descripción
902. Edificios, terrenos e instalaciones	Asignaciones destinadas a la adquisición y/o construcción de terrenos, edificios y locales, necesarios para la operación del Instituto.
904. Equipo de cómputo, licencias de software y desarrollos	Compras de activos relacionados con equipo de cómputo, licencias y desarrollos.
906. Vehículos	Compra de vehículos automotores para el uso exclusivo de actividades institucionales.
908. Mobiliario y equipo de oficina	Adquisición de mobiliario y equipo de oficina que impliquen una inversión.

Fuente: INFONAVIT.

**Tabla 15. Presupuesto de inversiones propias 2025-2026**

*Millones de pesos*

	Capítulo	2026			2025		
		INCO	INFO	Total	Aprob.	Última mod. <sup>48</sup>	Cierre
902	Edificios, terrenos e instalaciones	0	86	86	167	167	167
904	Equipo de cómputo, licencias de software y desarrollos	128	2,890	3,018	2,939	2,939	2,939
906	Vehículos	21	0	21	108	108	108
908	Mobiliario y equipo de oficina	0	362	362	162	162	162
<b>Total</b>		<b>149</b>	<b>3,338</b>	<b>3,487</b>	<b>3,376</b>	<b>3,376</b>	<b>3,376</b>

INCO: Infonavit Constructora, S.A. de CV.

INFO: INFONAVIT

Aprob.: Aprobado

Última mod.: Última modificación

Fuente: INFONAVIT

<sup>48</sup> Cifras al corte de septiembre de 2025.



A continuación, se describen los principales cambios por partida de gasto:

- *902. Edificios, terrenos e instalaciones:* Se reduce en 81 mdp (-48.5%) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (167 mdp), que obedece a un menor número de obras proyectadas por concepto de apertura de CESI que en 2025.
- *904. Equipo de cómputo, licencias de software y desarrollos:* Se incrementa en 79 mdp (2.7% nominal) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (2,939 mdp), que corresponde principalmente por la adquisición de nuevas licencias de equipo de cómputo, mejoras administrativas y nuevos desarrollos.
- *906. Vehículos:* Se reduce en 87 mdp (-80.6%) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (108 mdp), debido a una proyección menor para adquirir vehículos estratégicos y utilitarios toda vez que su renovación se llevó en su mayoría en 2025.
- *908. Mobiliario y equipo de oficina:* Aumenta en 200 mdp (123.5%) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (162 mdp), que deriva de la adquisición de mobiliario y equipo estratégicos (aires acondicionados, equipos electrónicos de CCTV, UPS) para la apertura de nuevos CESI, así como para su sustitución a nivel nacional, en caso de requerirse.

## 4.4 Presupuesto de otros gastos

El presupuesto para 2026 del capítulo “800. Otros gastos” asciende a 5,925 mdp, en términos nominales se reduce en 267 mdp respecto de la última modificación de 2025<sup>49</sup> (6,192 mdp), lo que representa una disminución porcentual de 4.3%. Este considera las partidas presupuestales siguientes:

- 804 Autoseguro de crédito
- 806 Regularización de escrituras
- 810 Gastos judiciales
- 811 Estudios de impacto por desastres naturales y otros siniestros en infraestructura

**Tabla 16. Presupuesto de otros gastos 2025-2026**

Millones de pesos

	Capítulo	2026			2025		
		INCO	INFO	Total	Aprob.	Última mod. <sup>50</sup>	Cierre
804	Autoseguro de crédito	0	4,685	4,685	3,983	4,248	4,248
806	Regularización de escrituras	0	73	73	74	74	74
810	Gastos judiciales	0	1,158	1,158	2,824	1,861	1,158
811	Estudios de impacto por desastres naturales y otros siniestros en infraestructura	0	9	9	9	9	9
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>5,925</b>	<b>5,925</b>	<b>6,890</b>	<b>6,192</b>	<b>5,489</b>

INCO: Infonavit Constructora, S.A. de CV.

INFO: INFONAVIT

Aprob.: Aprobado

Última mod.: Última modificación

Fuente: INFONAVIT

A continuación, se describen los principales cambios por partida de gasto:

- **804. Autoseguro de crédito:** Se incrementa en 437 mdp (10.3% nominal) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (4,248 mdp), que corresponde principalmente al resultado de la variación actuarial que permitirá hacer frente a las obligaciones derivadas del artículo 51 de la Ley del INFONAVIT sobre la reserva de riesgos en curso.
- **806. Regularización de escrituras:** Presenta una disminución no significativa de un mdp (-1.4%) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (74 mdp). Las erogaciones se destinarán para servicios de honorarios, derechos, impuestos y/o gastos inherentes al Programa de Regularización de Escrituras de Instituto.
- **810. Gastos Judiciales:** Se reduce en 703 mdp (-37.8%) respecto del último presupuesto modificado de 2025 (1,861 mdp), que obedece a un cambio en la estrategia de cobranza judicial, toda vez que se prescindirá de la gran mayoría de despachos externos de cobranza.

<sup>49</sup> Cifras al corte de septiembre de 2025.

<sup>50</sup> Cifras al corte de septiembre de 2025.

- 811. *Estudios de impacto por desastres naturales y otros siniestros en infraestructura*: No presenta variación respecto del último presupuesto modificado de 2025. El presupuesto se destinará para posibles servicios de estudios en caso de que existan eventos originados por desastres naturales.

## 4.5 Presupuesto total

Para 2026, se mantiene el proceso de identificación de eficiencias que pudieran repercutir en todos los renglones de gasto para contribuir a la correcta gestión y administración del presupuesto institucional con el propósito de atender posibles requerimientos de gasto de diversas áreas y contar con un presupuesto basado en las necesidades del Instituto, alineado a sus objetivos estratégicos.

Considerando lo anterior, se buscó construir un presupuesto para el ejercicio 2026 que se mantuviera alineado a la orientación estratégica y táctica del Instituto. En tal sentido, se llegó a un total de 29,335 mdp, que representa un crecimiento nominal de 1,128 mdp respecto al presupuesto modificado de 2025 (4.0% nominal y 0.0% real).

**Tabla 17. Presupuesto total 2026**

*Millones de pesos*

Concepto	Infonavit Constructora, S.A. de C.V.	INFONAVIT	Total
GAOV	588	19,335	19,923
Inversiones propias	149	3,338	3,487
Otros gastos	0	5,925	5,925
<b>Presupuesto total</b>	<b>737</b>	<b>28,598</b>	<b>29,335</b>

Fuente: INFONAVIT.

Se busca que el Instituto cuente con un presupuesto que converja en el corto plazo a uno que atienda sus más estrictas necesidades, observando principios de racionalidad y eficiencia.

## V. Plan financiero

Las proyecciones presentadas en este Plan Financiero fueron elaboradas con base en la información proporcionada por las áreas competentes de la administración y con la información disponible a septiembre 2025.

Dichas proyecciones incorporan las prioridades estratégicas descritas en los Planes de Labores y Financiamientos, reflejándose en los estados financieros: Flujo de Efectivo, Estado de Resultado Integral y Estado de Situación Financiera. Asimismo, consideran las previsiones del entorno macroeconómico incluidas en el apartado “Entorno y perspectivas económicas”, que abarcan la evolución de la inflación, la dinámica del empleo, el crecimiento del salario mínimo y las tasas de interés.

En este capítulo se presentan los estados financieros correspondientes al año 2026, mientras que en el anexo 6 se incorpora la estimación financiera para el periodo 2026-2030<sup>51</sup>.

Las proyecciones financieras incorporan la estrategia de construir 1.2 millones de viviendas bajo el Programa Vivienda para el Bienestar durante el periodo 2025-2030, destinadas a las personas trabajadoras derechohabientes con ingresos de hasta dos salarios mínimos, las cuales, una vez concluidas, serán financiadas por el Instituto.

Asimismo, los estados financieros reflejan la incorporación del programa INFONAVIT Solución Integral, cuyo objetivo es apoyar a los acreditados en la amortización de su deuda, lo que se prevé contribuya a una reducción gradual del índice de morosidad.

Se considera que el rendimiento a la Subcuenta de Vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT, procurará preservar el poder adquisitivo de los ahorros de las personas trabajadoras. En particular, se estima que en 2026 dicho rendimiento será equivalente a la inflación, y que en algunos años podrá otorgarse un rendimiento real a la Subcuenta de Vivienda.

Conforme al artículo 3, fracción III, de la Ley del INFONAVIT, que establece como objeto del Instituto coordinar, financiar, ejecutar o invertir en programas de construcción y administración de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad o en arrendamiento social por las personas trabajadoras, estas proyecciones financieras consideran la reorientación de una parte de los recursos actualmente invertidos en el FANVIT hacia la construcción de vivienda. Esta acción implica un reequilibrio de los activos financieros hacia viviendas que posteriormente se integrarán como créditos hipotecarios en el balance institucional. De esta forma, se optimiza el uso de los recursos disponibles, favoreciendo su aplicación en proyectos que fortalecen el cumplimiento del mandato social del INFONAVIT.

---

<sup>51</sup> Esta nueva organización en la presentación de las proyecciones financieras se realiza en cumplimiento al artículo 10 de la Ley del INFONAVIT. Dicho artículo establece, entre las facultades de la Asamblea General, la de: "Conocer las proyecciones financieras del Instituto a cinco años y, en su caso, aprobar, dentro de los últimos tres meses del año, el plan financiero, el presupuesto de ingresos y egresos, así como los planes de labores y de financiamiento del Instituto para el siguiente año."

## 5.1 Proyecciones financieras<sup>52</sup>

A continuación, se presenta la proyección del Flujo de Efectivo del INFONAVIT.

**Tabla 18. Proyección del Flujo de Efectivo**

*Millones de pesos*

Flujo de efectivo	dic-26
<b>EXISTENCIA INICIAL</b>	<b>975,927</b>
<b>ENTRADAS</b>	<b>487,823</b>
Aportaciones	193,346
Recuperación de cartera	239,343
Entidades Receptoras, A. C. V. (Amortización Crédito de Vivienda)	216,514
Régimen Especial de Amortizaciones (R.E.A.)	37,110
Cobranza coparticipados, CEDEVIS y otros	(14,281)
Emisión CEDEVIS	-
Productos financieros	47,989
Otras entradas	7,144
<b>SALIDAS</b>	<b>603,730</b>
Programas de financiamiento	295,975
Entrega de depósitos	50,411
Gastos generales	18,244
Construcción Vivienda del Bienestar	204,294
Otras salidas	34,806
<b>Partidas en tránsito</b>	<b>37,188</b>
<b>EXISTENCIA FINAL</b>	<b>897,208</b>

Nota: Las sumas y algunas cifras pueden variar por efectos de redondeo.

Fuente: INFONAVIT.

El Instituto mantendrá una posición sólida de liquidez que le permitirá cumplir puntualmente con sus obligaciones de financiamiento de créditos, atender los retiros de la Subcuenta de Vivienda, cubrir sus gastos operativos y, adicionalmente, financiar la construcción de viviendas bajo el Programa de Vivienda para el Bienestar.

Esto será posible gracias a sus fuentes estructurales de liquidez, principalmente las aportaciones de derechohabientes sin crédito y la recuperación de cartera hipotecaria, a las que se suma la reorientación de recursos derivados de la administración y optimización del portafolio del FANVIT. Esta estrategia contribuye a fortalecer la estructura de activos, consolidar el balance institucional y maximizar el impacto social del uso de los recursos disponibles.

<sup>52</sup> Las cifras presentadas en las tablas de este documento están sujetas a redondeos. Por este motivo, los totales y subtotales pueden mostrar ligeras diferencias al compararse con la suma de los valores individuales. Estas variaciones no afectan la consistencia ni la integridad de la información proyectada.

A continuación, se presenta el Estado de Situación Financiera del INFONAVIT.

**Tabla 19. Proyección del Estado de Situación Financiera**

*Millones de pesos*

<b>Activo</b>	<b>dic-26</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>897,208</b>
Cartera de crédito Etapa 1	1,598,224
Cartera de crédito Etapa 2	45,433
Cartera de crédito Etapa 3	378,502
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>	<b>2,022,158</b>
Amortizaciones pendientes por individualizar	(38,904)
Financiamiento a desarrolladores	1,239
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	2,351
(-) MENOS	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(196,951)
<b>TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>1,789,894</b>
Otras cuentas por cobrar	87,244
Inventarios	81,511
Costos incrementales para contrato	116,219
Otros activos	43,415
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,015,492</b>
<b>Pasivo</b>	<b>dic-26</b>
Aportaciones a favor de los trabajadores	2,495,522
Otros pasivos	101,417
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,596,939</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>418,554</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3,015,492</b>

Nota: Las sumas y algunas cifras pueden variar por efectos de redondeo.

Fuente: INFONAVIT.

En el Estado de Situación Financiera se observa que el portafolio de crédito alcanzará 2,022,158 mdp, impulsado principalmente por el programa de financiamiento del INFONAVIT. El Índice de Morosidad asociado a este nivel de cartera será de 18.72%.

Se estima que el pasivo del INFONAVIT alcanzará 2,596,939 mdp al cierre de 2026, impulsado principalmente por el crecimiento de las aportaciones a favor de los trabajadores, que dependen de las aportaciones patronales y del rendimiento proyectado para la Subcuenta de Vivienda.

Finalmente, el patrimonio alcanzaría 418,554 mdp, lo que equivale a una razón Patrimonio a Activos Totales de 13.88%. Este resultado refleja una posición financiera sólida y una mayor capacidad institucional para respaldar los activos del Instituto, superior a la estimada en el PEF anterior para el cierre de 2026 (13.51%), consolidando una posición de solvencia más robusta.



## Rentabilidad financiera

A continuación, se muestra la proyección del Estado de Resultado Integral y el Remanente de Operación para 2026:

**Tabla 20. Proyección del Estado de Resultado Integral y Remanente de Operación**

*Millones de pesos*

<b>Estado de resultado integral</b>	<b>dic-26</b>
Ingresos por Intereses	162,749
Gastos por Intereses	(96,744)
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>66,005</b>
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(59,093)
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>6,912</b>
Comisiones y tarifas cobradas	4,263
Comisiones y tarifas pagadas	(283)
<b>Resultado por intermediación</b>	<b>37,188</b>
<b>Otros (egresos) ingresos de la operación</b>	<b>(11,961)</b>
Otros ingresos	5,386
Otros egresos	(17,347)
<b>Gastos de administración, operación y vigilancia</b>	<b>(18,895)</b>
GAOV	(17,632)
Depreciaciones y amortizaciones	(2,292)
Costos y gastos de originación de crédito	1,028
<b>Resultado integral</b>	<b>17,225</b>
<b>Remanente de operación</b>	<b>dic-26</b>
<b>a) Total de ingresos</b>	<b>209,586</b>
Ingresos por intereses	162,749
Comisiones cobradas	4,263
Resultado por intermediación	37,188
Otros ingresos	5,386
<b>b) Total de egresos</b>	<b>(96,837)</b>
Gasto en reservas	(59,093)
GAOV	(18,895)
Otros egresos <sup>1</sup>	(18,566)
Comisiones pagadas	(283)
<b>c) Incremento al patrimonio</b>	<b>17,225</b>
<b>(a+b-c) Remanente de operación</b>	<b>95,524</b>
Rendimiento base	95,524
Rendimiento adicional	-
Rendimiento nominal total a la SCV (%)	4.00%
Inflación	4.00%
Rendimiento real a la SCV (%)	-

Nota: Las sumas y algunas cifras pueden variar por efectos de redondeo.

<sup>1</sup> Además de "Otros egresos", incorpora "Costos y gastos de originación de crédito" y "Otros gastos por intereses" conceptos incluidos en "Gastos por intereses".

Fuente: INFONAVIT.

En 2026 se estima que los ingresos generados por el Infonavit, principalmente a través de ingresos por intereses, serán suficientes para:

1. Otorgar un rendimiento a la Subcuenta de Vivienda equivalente a la inflación estimada.
2. Cubrir el gasto en reservas, los gastos operativos (GAOV), otros egresos, así como comisiones y tarifas pagadas.

3. Remunerar al patrimonio a través del resultado integral.

El INFONAVIT prevé otorgar a la Subcuenta de Vivienda un rendimiento equivalente a la inflación estimada para el cierre del año (4.00%), lo que representa un monto de 95,524 mdp, con el objetivo de preservar el poder adquisitivo del ahorro de los trabajadores.

Para 2026 se prevé un resultado integral positivo, que contribuirá a mantener una razón Patrimonio a Activos Totales de 13.88%. Este desempeño fortalecerá la solvencia del Instituto y su capacidad para hacer frente a choques imprevistos, en particular aquellos derivados de pérdidas no esperadas del portafolio hipotecario.

## 5.2 Indicadores clave del desempeño

Esta sección incorpora los principales indicadores financieros a los que se les dará seguimiento para monitorear el desempeño institucional.

**Tabla 21. Indicadores clave de desempeño 2026**

Principales indicadores financieros <sup>1</sup>	dic-26
Rendimiento a la SCV (mdp)	95,524
Rendimiento nominal a la SCV (%) <sup>2</sup>	4.00%
Remuneración al patrimonio (mdp)	17,225
Reservas / Cartera total	9.74%
Aportaciones de DH sin crédito (mdp)	193,346
Recuperación de Cartera ROA (mdp)	216,514
Recuperación de Cartera en ventanilla (mdp)	37,110
Índice de Morosidad (IMOR) en cuentas <sup>3</sup>	13.97%
Índice de Morosidad (IMOR) en saldos <sup>4</sup>	18.72%
Patrimonio / Activo	13.88%
Índice de Capitalización (ICAP)	12.29%
Rentabilidad de la originación, diferencial TAP – TCM <sup>5</sup> (puntos base)	143.4

<sup>1</sup> Montos en millones de pesos

<sup>2</sup> Para 2026 se prevé otorgar a la Subcuenta de Vivienda un rendimiento equivalente a la inflación esperada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley del Infonavit, que establece el deber del Instituto de procurar la preservación del poder adquisitivo de los ahorros de los derechohabientes.

<sup>3</sup> Número de créditos con riesgo de crédito etapa 3 / Número total de créditos.

<sup>4</sup> Saldo de la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 / Saldo de la cartera de crédito total.

<sup>5</sup> TAP - TCM: Tasa Activa Ponderada (TAP); TCM: Tasa Costo Marginal (TCM).

Fuente: INFONAVIT.

## VI. Riesgos a los que está expuesto el INFONAVIT y sus medidas de mitigación

El INFONAVIT tiene identificados los riesgos que pueden afectar el cumplimiento de su misión y visión con el fin de contar con estrategias para minimizar su impacto en la operación diaria y en los resultados que se entregan a las personas trabajadoras derechohabientes.

Este capítulo se elabora en el contexto del marco institucional de administración integral de riesgos del Instituto. Dicho marco contiene elementos como objetivos, lineamientos, políticas, apetito y tolerancias; métodos de identificación y evaluación cualitativa/cuantitativa; medidas de mitigación y controles; pruebas de estrés; así como indicadores y reportes a los órganos colegiados, de manera transversal a los tipos de riesgo. Hacer la presentación en el presente capítulo por tipo de riesgo responde a necesidades operativas de gestión y reporte, pero no sustituye el enfoque integral.

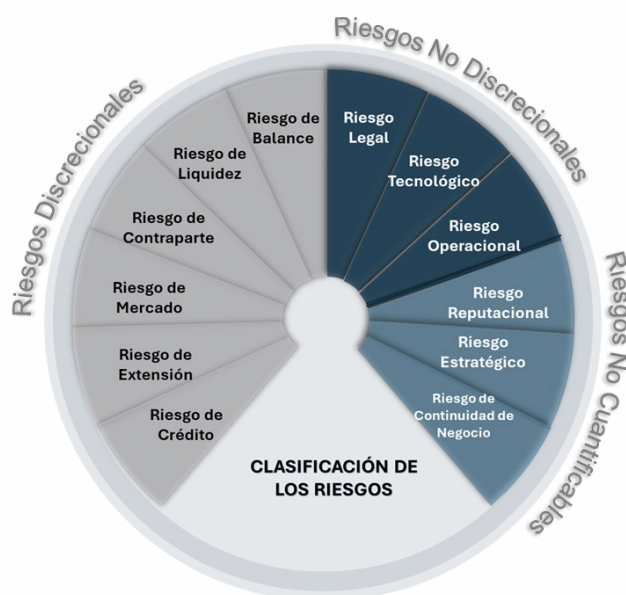
Cabe señalar que dicho enfoque integral se rige por la Circular Única de Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF) emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), que recoge los principios de Basilea II, especialmente Pilares I y II, aplicables a la administración integral de riesgos.

### Características de los riesgos del Instituto

El INFONAVIT, como una de las principales instituciones financieras del país está expuesto a diversos riesgos derivados de sus operaciones. De acuerdo con lo establecido en Manual de Administración Integral de Riesgos, los riesgos se clasifican en:

- *Riesgos discrecionales:* Aquellos que resultan de la toma deliberada de posiciones de riesgo.
- *Riesgos no discrecionales:* son aquellos relacionados con la actividad propia de la organización, no relacionados con la toma de posiciones de riesgo.
- *Riesgos no cuantificables:* Derivados de eventos imprevistos para los cuales no es posible establecer una base estadística que permita estimar pérdidas potenciales.

### Clasificación de los riesgos



Fuente: Manual de Administración Integral de Riesgos.

### Riesgo de crédito y riesgo de extensión

El riesgo de crédito es la pérdida potencial por la falta de pago de las personas acreditadas y el riesgo de extensión es la pérdida potencial del saldo del crédito que no será cubierto con el pago convenido del crédito, derivado de la obligación del Instituto de liberar el saldo del crédito una vez se cumplan 360 pagos efectivos.

Para la administración de estos riesgos, en términos de mitigación, el INFONAVIT estima las provisiones preventivas o reservas crediticias, de acuerdo con lo estipulado en la normativa vigente. Estas reservas permiten hacer frente a las posibles pérdidas esperadas por riesgo de crédito y riesgo de extensión.

Adicionalmente, el Instituto cuenta con métodos de evaluación que, aplicados en el proceso de originación de créditos, permiten conocer las posibilidades de cumplimiento de pago de las personas trabajadoras derechohabientes para ofrecerles la mejor opción de financiamiento. La intención de estos modelos es la mitigación del riesgo de crédito y extensión en las etapas tempranas de los préstamos. En ese sentido, el Consejo de Administración aprobó el Modelo Único de Originación en junio de 2025 que contiene métodos de evaluación que permitirán que todos los derechohabientes del INFONAVIT tengan acceso a las opciones de financiamiento de una forma simplificada.

Cabe mencionar que, como parte de la administración integral de los riesgos de crédito y extensión, el INFONAVIT propone análisis y metodologías de provisiones que permiten el cumplimiento normativo de acuerdo con la operatividad de la Institución.

### Riesgo de mercado

El Instituto define al riesgo de mercado como la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas u operaciones causantes de pasivos contingentes, tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precio, entre otros.

Los principales factores de riesgo que se han observado en 2025 son los siguientes:

- Activo: Durante 2025, el riesgo de mercado del INFONAVIT ha aumentado, explicado principalmente por tres factores: (i) la volatilidad generada por el conflicto arancelario, (ii) los movimientos en el tipo de cambio y (iii) incremento en sensibilidad del portafolio ante movimientos en tasas. A pesar de este aumento, el nivel de riesgo se ha mantenido controlado y dentro de los límites aprobados.
- Pasivo: Dada la reforma en el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT, actualmente se acredita mensualmente a la Subcuenta de Vivienda el equivalente al porcentaje de inflación esperado para 2025.

Las principales acciones de mitigación que se han llevado a cabo son:

- Alinear los límites de riesgo de mercado al objetivo de remuneración al Saldo de la Subcuenta de Vivienda.
- Monitorear continuamente la rentabilidad de sus activos financieros para verificar que su rendimiento sea suficiente para cubrir el compromiso de la remuneración al Saldo de la Subcuenta de Vivienda.

Dada la estrategia de inversión actual, y la forma en la que se tiene planteada la acreditación de rendimiento al Saldo de la Subcuenta de Vivienda, no se prevén incrementos inesperados en el riesgo de mercado del Instituto en el corto plazo.

Adicionalmente, se contemplan las siguientes acciones en la gestión del riesgo de mercado:

- Evaluar los impactos en los portafolios de inversión por escenarios de estrés y sensibilidad.
- Medir el rendimiento y resultado de minusvalías/plusvalías del portafolio.
- Evaluar la concentración de sus posiciones sujetas a riesgo de mercado por divisa, clase y tipo de activo.
- Informar periódicamente sobre la situación del riesgo de mercado y los resultados del seguimiento tanto de los límites establecidos como de las estimaciones de riesgo realizadas.

### **Riesgo de contraparte**

El Instituto define el riesgo de contraparte como la pérdida potencial derivada del posible incumplimiento de las obligaciones financieras asumidas por terceros en las inversiones en valores que realiza el Instituto. Este riesgo está asociado al incumplimiento de pago por parte de una contraparte en las operaciones de inversión y se relaciona directamente con los tipos de activos e instrumentos que conforman cada portafolio administrado.

Para gestionar y mitigar este riesgo, el Instituto ha establecido límites de concentración que se revisan al menos anualmente, con base en los siguientes criterios:

- Tipo de instrumento financiero
- Emisora
- Calificación crediticia
- Concentración por grupo de activos

En 2025, la actualización de dichos límites se alinea a la operación del Instituto para asegurar consistencia con la situación de liquidez.

Durante el año se presentaron dos rompimientos de límites de contraparte: uno por sobreconcentración y otro por efectos de mercado, mismos que ya se han remediado. Asimismo, se mantienen activos dos rompimientos originados en años previos; el primero en un bono corporativo (2021) y el segundo en una fibra (2022) a los que se mantiene en observación.

La tenencia de instrumentos corporativos ha tendido hacia una mayor concentración en instrumentos gubernamentales y con calificación AAA. En el caso particular del FANVIT, esto se refleja en que las pérdidas potenciales a un año por eventos de incumplimiento en emisiones de renta fija no rebasarían el 1% de su valor, con un alto nivel de confianza. El monitoreo de contrapartes mediante el índice de Altman, indicador que integra razones de liquidez, apalancamiento, rentabilidad y eficiencia, muestra mejoras sostenidas en parte de las emisoras clasificadas en zona de riesgo; de continuar la tendencia, podrían salir de dicha zona.

Se contemplan las siguientes acciones de gestión del riesgo de contraparte:

- Identificar factores de riesgo de contraparte y cuantificarlos mediante metodologías de riesgo crediticio para estimar la Pérdida Esperada (PE) y el Valor en Riesgo de Contraparte (VaRC).
- Seguimiento de casos especiales hasta su remediación.
- Análisis de riesgo de los fondos privados en los que invierte la Subdirección de Inversiones a través del CERPI propietario “FANVIPI”.

### Riesgo de liquidez

Se refiere a la falta de recursos líquidos para afrontar los compromisos financieros en el corto, mediano y largo plazos así como a la pérdida potencial por la imposibilidad o dificultad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para el Instituto, por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

Cabe señalar que, al mes de septiembre, la situación de liquidez del Instituto es favorable, ya que la Tesorería ha incrementado su posición por la acumulación de recursos provenientes de la recaudación bimestral. Esto permitirá contar con liquidez suficiente para ejecutar, en el momento requerido, los proyectos estratégicos del Instituto.

Por otro lado, dadas las estimaciones hechas en el Estudio Anual de Activos y Pasivos <sup>53</sup>, las cuales contemplan la ejecución de proyectos estratégicos del Instituto, no se prevé la materialización de este riesgo en el mediano plazo, por lo que se estima que INFONAVIT podría seguir haciendo frente a sus obligaciones. Además, se proyecta que al menos para los siguientes 10 años se tendrá un crecimiento sostenido en las disponibilidades debido al crecimiento de la población en el mercado laboral, lo que resulta en un incremento de las aportaciones patronales que acrecientan el Saldo de la Subcuenta de la Vivienda.

#### Se contemplan las siguientes acciones de mitigación para el riesgo de liquidez:

- Se ha revisado y ratificado el Saldo Mínimo de Liquidez bajo premisas de estrés en flujos de entradas y salidas.
- En 2025 se actualizó el Estudio Anual de Activos y Pasivos en donde se verificó la fortaleza de la situación de liquidez en el corto y mediano plazo, incluso bajo un escenario estresado.

### Riesgo de balance

El Instituto define al riesgo de balance como la pérdida potencial por insuficiencia del patrimonio para absorber las pérdidas inesperadas y por descalces entre flujos de entradas y salidas a lo largo del tiempo. La Coordinación de Riesgos realiza el cómputo del Índice de Capitalización (ICAP) que evalúa el nivel de solvencia a la fecha de cálculo; asimismo, elabora anualmente el Estudio Anual de Activos y Pasivos (EAAyP) que evalúa la solvencia a lo largo del tiempo del Instituto y la Nota de Estabilidad del Pasivo que mide el grado de descalce del balance del Instituto bajo las tendencias demográficas actuales y simulaciones de balance ante nuevas soluciones de crédito. Bajo

<sup>53</sup> Presentado al H. Consejo de Administración para toma de conocimiento en su Sesión Ordinaria de septiembre 2025.



condiciones actuales, estos análisis indican cobertura suficiente de liquidez en el horizonte de proyección y estabilidad del pasivo (duración elevada), lo que favorece el calce activo-pasivo.

Con base en estos análisis, el enfoque 2026 se resume en:

- Activo: Con la implementación de soluciones de cartera para derechohabientes acreditados (por ejemplo: Paga lo Justo y Solución Integral) se prevén impactos en solvencia en el corto plazo, medidos a través del ICAP. El Programa de Vivienda para el Bienestar, con enfoque en trabajadores con ingresos menores a los dos salarios mínimos, puede moderar el crecimiento del patrimonio y presionar gradualmente indicadores de solvencia.
- Pasivo: La remuneración al Saldo de Subcuenta de Vivienda relacionada con la inflación anual, permite despresurizar la necesidad de mayor rentabilidad de los Activos Financieros.

#### **Acciones de mitigación:**

- Se participa realizando el análisis ex ante del impacto en solvencia de las propuestas de iniciativas y se monitorea periódicamente el balance para anticipar efectos negativos.
- Mantener la alineación ya establecida entre los límites de riesgo de mercado y el objetivo de remuneración de la Subcuenta de Vivienda, como soporte directo a la estabilidad del balance.

#### **Riesgo operacional**

El Instituto se encuentra expuesto a riesgos que no provienen de una postura ante eventos reconocidos, sino que derivan intrínsecamente del desarrollo de sus actividades para dar cumplimiento con su misión, visión y objetivos estratégicos. Para la gestión de estos, existe el riesgo operacional, el cual abarca situaciones que derivan de una posibilidad de pérdida resultante de deficiencias o fallos en los procesos internos, controles, personas, sistemas o eventos externos.

La importancia de una gestión adecuada radica en su capacidad para mantener la estabilidad operativa y financiera, facilitando el cumplimiento eficiente de los objetivos institucionales. Además, contribuye a prevenir pérdidas, proteger la reputación y, sobre todo, proporcionar un nivel razonable de seguridad para la toma de decisiones, dentro de un enfoque basado en riesgos.

El INFONAVIT debido a su naturaleza, se encuentra altamente expuesto a riesgos de índole operativo, sin embargo se ha trabajado en la implementación de respuestas a los riesgos a través, no sólo de controles reactivos o actividades que los mitiguen transversalmente, sino en iniciativas que permiten que el riesgo residual disminuya de una manera importante, tal es el caso de datos biométricos a través del cual permite identificar a una persona de forma digital y evitar el riesgo de usurpación de identidad para productos enfocados a la mejora de vivienda e hipotecarios. Esta implementación impacta directamente a los procesos en el Instituto y beneficia a las personas derechohabientes.

Por otra parte, el Instituto se encuentra en un proceso de transformación operativa centrado en la construcción de vivienda, desarrollo de soluciones de cobranza y la simplificación operativa, lo cual requiere de un monitoreo continuo, con el fin de asegurar que la implementación y operación de estos se desarrollen bajo un proceso de madurez monitoreado. Ante cualquier desviación, se deberá contar con una evaluación oportuna del riesgo y la aplicación de medidas de mitigación eficaces, orientadas a preservar y optimizar la eficiencia operativa.

La gestión del riesgo operativo requiere de pasos coordinados a lo largo y ancho del Instituto aunado a una cultura integral para que, a través de una filosofía y enfoque basado en riesgos, permita contar con una operación cada vez más eficiente, con menos incidencias o dificultades internas, logrando la optimización, aumento de la productividad y balance del riesgo - rentabilidad al tener menos pérdidas económicas asociadas con este riesgo.

### **Riesgo tecnológico**

En el INFONAVIT el riesgo tecnológico es la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información electrónica en la prestación de servicios a las personas derechohabientes y acreditadas.

Derivado del incremento del uso de la tecnología en los procesos del INFONAVIT, anualmente se presenta un aumento en la dependencia de estas, lo que se traduce en un incremento del riesgo tecnológico, adicional a la complejidad de la información y de los sistemas interconectados que la procesan, almacenan o transmiten, lo cual incrementa las amenazas y vulnerabilidades relacionadas a la seguridad de la información, ciberseguridad y privacidad de la información.

En el Instituto se realiza un monitoreo continuo de los riesgos tecnológicos, comenzando desde la definición de los indicadores clave de riesgos (KRI's por sus siglas en inglés), y que lleva a la identificación de los responsables y dueños de dichos indicadores; estos responsables son los encargados de reportar el nivel de tolerancia presentado, con base en la periodicidad acordada. Para los indicadores que no se encuentren en niveles aceptables, se solicita a los dueños las causas que expliquen dichos niveles, y los planes de acción para regresar el indicador a niveles aceptables.

### **Riesgo legal**

En lo que corresponde al riesgo legal, las operaciones del INFONAVIT pueden generar consecuencias jurídicas adversas que podrían poner en riesgo su patrimonio. Esta situación hace imperativa la administración de este tipo de riesgo mediante un sistema integral de gestión, el cual, de manera preventiva, debe asegurar que todas las actividades que se desempeñan en el Instituto se rijan y estén alineadas dentro de un marco normativo, regulatorio y legal. De igual forma, atender oportuna, perspicaz y estratégicamente cualquier contingencia legal evitando así consecuencias por medio de demandas.

En ese sentido, el Instituto ha desarrollado una estrategia para dar tratamiento a los créditos en el segmento de cobranza judicial en riesgo de prescripción negativa de la acción de cobro a través de la Interpelación Judicial, la cual se lleva a cabo por personal adscrito a las Delegaciones Regionales, como una medida tendiente a garantizar la mitigación del riesgo a través de acciones no contenciosas. Derivado de esta nueva estrategia será necesario establecer mecanismos de monitoreo que limiten el riesgo a reclamaciones legales o acciones judiciales por incumplimiento de obligaciones de pago adquiridas (proveedores) e identificar el avance procesal de los juicios, con el objetivo priorizar los emplazamientos pendientes, y así atender oportunamente aquellos créditos que se encuentren en riesgo de prescripción o caducidad.

### **Riesgo reputacional**

La gestión del riesgo reputacional es una actividad que continúa siendo de gran importancia y por ello su monitoreo es primordial. Una experiencia de usuario deficiente en cualquier canal de atención puede afectar negativamente en la confianza del Instituto y en la generación de nuevos créditos para las personas derechohabientes. Conscientes de esto, en el INFONAVIT se implementan diversas mejoras operativas para mitigar este riesgo, entre las que destacan las mejoras en la consolidación de la atención digital, facilitando a las personas derechohabientes un acceso más eficiente y ágil a los servicios, asimismo durante 2025 – 2026 se trabaja en la simplificación de procesos operativos, ampliando la capacidad de atención y promover la eficiencia operativa en los Centros de Servicio priorizando la satisfacción y calidad en los servicios que oferta el Instituto.

### Riesgo estratégico

El riesgo estratégico se relaciona con la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a errores o deficiencias en la toma de decisiones estratégicas o en la ejecución de procedimientos y actividades necesarias para la operación del modelo de negocio del Instituto, al respecto se da seguimiento a la ejecución de proyectos estratégicos, monitoreando su avance mensualmente.

### Riesgo de continuidad de negocio

Debido a la naturaleza de las operaciones del INFONAVIT, y que se cuenta con CESI en toda la República Mexicana, el Instituto se encuentra expuesto a riesgos inherentes de interrupción de sus servicios por causa de desastres naturales o ambientales, pandemias, ataques cibernéticos, sabotaje, y/o terrorismo.

Para mitigar estos riesgos el Instituto cuenta con un Sistema de Gestión de la Continuidad del Negocio (SGCN), que es el conjunto de elementos interrelacionados e interactivos que aseguran la recuperación de la entrega de productos y servicios ante estas contingencias operativas. Dentro del conjunto de los elementos del SGCN se cuenta con el Análisis de Impacto al Negocio (*Business Impact Analysis* (BIA), por sus siglas en inglés), que es una metodología que evalúa los impactos cuantitativos y cualitativos que las contingencias operativas tienen sobre los procesos. Esta metodología se revisa anualmente, incorporando lecciones aprendidas y retroalimentación de las áreas involucradas.

El INFONAVIT, a través de la Coordinación de Riesgos, monitorea de manera recurrente algunas métricas y reporta el estado que guardan a los Órganos.

**Tabla 22. Indicadores para monitorear los riesgos a los que está expuesto el INFONAVIT**

Tipo de riesgo	Métricas
<b>Riesgo de crédito y de extensión</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monto de reserva de riesgo de crédito</li> <li>• Monto de reserva de riesgo de extensión</li> <li>• IMOR (Índice de morosidad)</li> <li>• Índice de cobertura (reservas crediticias / cartera en etapa 3)</li> </ul>
<b>Riesgo de balance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ICAP (Índice de capitalización)</li> </ul>

Tipo de riesgo	Métricas
<b>Riesgo de liquidez</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saldo Mínimo de Liquidez (SML) por encima de 10 mmdp</li> <li>• Nivel de bursatilidad de instrumentos financieros de FANVIT y Tesorería</li> </ul>
<b>Riesgo de mercado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VaR de mercado (<i>Value at risk</i>)</li> <li>• CVaR de mercado (<i>Conditional value at risk</i>)</li> <li>• Escenarios de estrés de inversiones en valores</li> </ul>
<b>Riesgo de contraparte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consumo de límites de riesgo de contraparte de inversiones en valores</li> <li>• Pérdida esperada de inversiones en valores</li> <li>• VaR de contraparte (<i>Value at risk</i>)</li> </ul>
<b>Riesgo operacional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tolerancia máxima por riesgo operacional</li> </ul>
<b>Riesgo legal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de juicios provisionados en relación con el total de juicios</li> </ul>
<b>Riesgo tecnológico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestión del ciclo de vida de programas y proyectos</li> <li>• Arquitectura tecnológica</li> <li>• Operaciones de Tecnologías de Información</li> <li>• Gestión de derechos de acceso de usuarios</li> <li>• Adopción y uso de software</li> <li>• Amenazas de seguridad internas y externas</li> <li>• Actos de la naturaleza</li> <li>• Gestión de datos e información</li> </ul>
<b>Riesgo reputacional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Índice de Recomendación Neta</li> <li>• Experiencia global</li> <li>• Índice de eficiencia terminal</li> </ul>
<b>Riesgo de continuidad de negocio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resultados de la prueba de efectividad a los planes de continuidad de negocio</li> </ul>
<b>Riesgo estratégico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicador de Desviación del Proyecto Estratégico (DPE)</li> <li>• Indicador Estratégico Global (IEG)</li> </ul>

Fuente: INFONAVIT.

## Anexo 1. Indicadores estratégicos

El seguimiento de los indicadores contenidos en este anexo se realizará de manera trimestral en el Informe de Resultados del Director General al Consejo de Administración, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23, fracción VI, de la Ley del Infonavit.

Con el fin de dar seguimiento e identificar si el cumplimiento de un indicador es el esperado, se estableció un parámetro de semaforización<sup>54</sup>. Éste se realizó a partir de los datos obtenidos de los indicadores, los rangos de los valores de referencia establecidos para cada uno de ellos y su sentido respecto a la meta (ascendente).

Los valores de referencia se agrupan en tres rangos, a los cuales se les asigna un color de acuerdo con los siguientes criterios: i) verde, cuando el indicador está dentro de los parámetros esperados; ii) amarillo, si el indicador presenta rezagos; y iii) rojo, si el indicador señala una situación crítica.

Para los indicadores presentados a continuación, se utiliza la siguiente escala de semaforización:

- **Rojo:**  $\leq 30\%$ .
- **Amarillo:** 31% a 60%.
- **Verde:**  $\geq 61\%$ .

La asignación de color para cada indicador se determina conforme al porcentaje de cumplimiento de la meta, obtenido al dividir el valor observado entre el programado.

---

<sup>54</sup> BID. (2016) Guía Metodológica para la elaboración de Indicadores. Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles.

Nombre del indicador	Porcentaje de viviendas aprobadas		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 1. Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.		
Área responsable	Dirección de vivienda		
Definición/Objetivo	Mide la proporción entre la meta sexenal de viviendas y las efectivamente aprobadas al periodo, de acuerdo con el compromiso de ofrecer vivienda adecuada mediante el Programa de Vivienda del Bienestar.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Viviendas aprobadas al periodo}}{\text{Meta anual}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	400,000 meta anual (100%) 1,200,000 meta sexenal		

Nombre del indicador	Porcentaje de avance físico de obra conforme al avance contractual programado		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 1. Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.		
Área responsable	Infonavit Constructora S.A. de C.V.		
Definición/Objetivo	Corresponde al avance físico-financiero, tanto observado como programado, conforme a las estimaciones presentadas por el desarrollador y validadas documentalmente. El avance físico-financiero puede incluir programas acelerados o reprogramados, previamente validados. El indicador permite dar seguimiento al cumplimiento de los compromisos establecidos en los contratos y/o programas de obra, así como evaluar el progreso real de los proyectos habitacionales respecto a la programación aprobada.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Avance físico observado}}{\text{Avance contractual programado}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	≥ 95%		

Nombre del indicador	Porcentaje de viviendas rehabilitadas		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 1. Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.		
Área responsable	Dirección de Vivienda		
Definición/Objetivo	Mide el número de viviendas rehabilitadas, con relación a las viviendas susceptibles en términos del Proyecto Piloto de Regeneración y Reinserción de Vivienda.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de viviendas rehabilitadas}}{\text{Total de viviendas susceptibles del Inventario de Viviendas Rehabilitadas}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	10,000 (100%)		



Nombre del indicador	Porcentaje de proyectos de construcción verificados conforme a los principios de vivienda adecuada		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 1. Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.		
Área responsable	Contraloría General		
Definición/Objetivo	Mide el grado de cumplimiento y seguimiento realizado a los proyectos de construcción del Instituto mediante visitas físicas y revisiones de gabinete, para verificar que las obras cumplan con los principios de vivienda adecuada, habitabilidad y sostenibilidad.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de proyectos entregados}}{\text{Total de proyectos verificados}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	≥95%		

Nombre del indicador	Porcentaje de cumplimiento en la colocación estimada en el Programa Operativo Anual		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 2. Ofrecer soluciones de crédito accesibles y suficientes.		
Área responsable	Dirección de Crédito		
Definición/Objetivo	Monitorea el avance en la oferta de soluciones crediticias previstas, a través de la relación entre el número de créditos otorgados y la meta anual de colocación establecida en el Programa Operativo Anual (POA). El indicador considera los créditos financiados con fondos propios del INFONAVIT y los cofinanciados con entidades financieras. No se incluyen los créditos del producto <i>Apoyo INFONAVIT</i> .		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de créditos ejercidos al periodo}}{\text{Meta anual de créditos}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	758,284 (100%)		

Nombre del indicador	Porcentaje de cumplimiento en la colocación estimada del Programa de Viviendas del Bienestar (PVB) en el POA.		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 2. Ofrecer soluciones de crédito accesibles y suficientes.		
Área responsable	Dirección de Crédito		
Definición/Objetivo	Mide el grado de cumplimiento de la meta de colocación de créditos por el Programa de Viviendas del Bienestar		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de créditos del PVB al período}}{\text{Meta anual de colocación del PVB}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	17,416 (100%)		

Nombre del indicador	Porcentaje de contención de moras bajas		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 3. Ofrecer soluciones de cartera asequibles.		
Área responsable	Dirección de Cartera		
Definición/Objetivo	Mide el porcentaje de cuentas con Régimen Extraordinario de Amortización REA con moras de 1 y 2 mensualidades, que al cierre de cada mes se mantienen o mejoran su nivel de morosidad y presentan evidencia de flujo de pago mayor a \$50. Se da seguimiento a la efectividad de las estrategias de cobranza para contener el avance en la morosidad de los créditos desde que los créditos comienzan a mostrar señales tempranas de riesgo.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de cuentas REA con moras 1 y 2 con pago, en el periodo}}{\text{Total de cuentas REA en Etapa 2 en moras 1 y 2}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	42%		

Nombre del indicador	Porcentaje de créditos beneficiados por la implementación de Infonavit Solución Integral		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 3. Ofrecer soluciones de cartera asequibles.		
Área responsable	Dirección de Cartera		
Definición/Objetivo	Mide el porcentaje de créditos beneficiados por Infonavit Solución Integral <sup>55</sup>		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de créditos beneficiados}}{\text{Créditos susceptibles de ser beneficiados}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Umbral
Meta 2026	4.9 millones (100%)		

<sup>55</sup> En función de los resultados observados durante el primer cuatrimestre de 2026, se incorporará en el Informe del Director General al Consejo de Administración —correspondiente a la segunda sesión ordinaria de ese año— el detalle de los avances del Programa, incluyendo métricas que permitan evaluar su eficiencia.

Nombre del indicador	Porcentaje de efectividad de las soluciones de cobranza		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 3. Ofrecer soluciones de cartera asequibles		
Área responsable	Dirección de Cartera		
Definición/Objetivo	Mide el volumen de créditos en Etapa 3 de riesgo que, tras recibir una solución de cobranza social, logran reincorporarse a la Etapa 1 en el periodo.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Créditos que logran salir de Etapa 3 tras recibir alguna solución de cobranza}}{\text{Total de créditos comprometidos, susceptibles de recibir una solución de cobranza}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	47,281 (100%)		

Nombre del indicador	Porcentaje de efectividad de las soluciones aplicadas a créditos que se encuentran en el segmento de cobranza judicial		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 3. Ofrecer soluciones de cartera asequibles.		
Área responsable	Subdirección de Cobranza Judicial		
Definición/Objetivo	Mide el porcentaje de créditos con Régimen Extraordinario de Amortización (REA) del segmento de Cobranza Judicial que, estando en Etapa 3 (alta morosidad), regresan a Etapa 1, respecto al total comprometido. Con este indicador se da seguimiento a la efectividad de las estrategias de cobranza judicial enfocadas en la recuperación de cartera en situación crítica.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de créditos REA que pasan de etapa 3 a etapa 1 al periodo}}{\text{Total de créditos en meta para salir de Etapa 3}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	40,000 (100%) <sup>56</sup>		

<sup>56</sup> Los resultados se integrarán en los Informes del Director General al Consejo de Administración, de acuerdo con el calendario de sesiones ordinarias. En el reporte de resultados se incluirán los casos de créditos segregados que pasan de Etapa 3 a Etapa 1.

Nombre del indicador	Porcentaje de créditos del segmento de cobranza judicial beneficiados con Solución Integral		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 3. Ofrecer soluciones de cartera asequibles.		
Área responsable	Subdirección de Cobranza Judicial		
Definición/Objetivo	Mide la proporción de créditos del segmento de recuperación judicial que han recibido alguno de los beneficios del Programa de Solución Integral, tales como liquidación de saldos, quitas o reducción de tasas.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de créditos con aplicación de beneficiarios Solución Integral}}{\text{Total de créditos en el segmento de cobranza judicial susceptibles}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	630,000 (100%) <sup>57</sup>		

<sup>57</sup> Los resultados del indicador se incorporarán en los Informes del Director General al Consejo de Administración, conforme al calendario de sesiones ordinarias, precisando aquellos casos que correspondan a créditos segregados.



Nombre del indicador	Porcentaje de avance en el Programa Integral de Cancelación de Hipotecas		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 4. Otorgar seguridad jurídica al patrimonio de las personas trabajadoras derechohabientes.		
Área responsable	Subdirección de Cobranza Judicial		
Definición/Objetivo	Mide el porcentaje de avance de las cancelaciones realizadas respecto del objetivo establecido. Permite evaluar la capacidad del Instituto para otorgar certeza patrimonial a las y los derechohabientes.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de cancelaciones gratuitas realizadas al periodo}}{\text{Total de créditos susceptibles}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	132,000 (100%)		

Nombre del indicador	Porcentaje de regularización de las escrituras del periodo de 1972 – 2007		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 4. Otorgar seguridad jurídica al patrimonio de las personas trabajadoras derechohabientes.		
Área responsable	Subdirección de Cobranza Judicial		
Definición/Objetivo	Medir el porcentaje de avance del objetivo fijado para la obtención de escrituras de créditos pertenecientes al Programa de Regularización de Escrituras 1972-2007.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de escrituras regularizadas del periodo de 1972 – 2007}}{\text{Total de escrituras a regularizar comprometidas en 2026}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	10,000 (100%)		

Nombre del indicador	Porcentaje de satisfacción en canales de atención		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 5. Ofrecer atención resolutive, trámites simplificados e información clara a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.		
Área responsable	Dirección de Operaciones		
Definición/Objetivo	Medir la percepción del derechohabiente sobre su satisfacción al interactuar en los canales de atención del Infonavit. Se considera CESI e Infonatel.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de personas satisfechas con la atención recibida}}{\text{Total de personas encuestadas}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Umbral
Meta 2026	[94 ,100%]		

Nombre del indicador	Porcentaje de solución en canales de atención		
<b>Vinculación con el marco estratégico</b>	Objetivo 5. Ofrecer atención resolutive, trámites simplificados e información clara a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.		
<b>Área responsable</b>	Dirección de Operaciones		
<b>Definición/Objetivo</b>	Medir la percepción del derechohabiente sobre la solución proporcionada al concluir su atención con el Infonavit mediante el uso de canales, considera los resultados promedio de la pregunta de solución en cada canal de atención involucrado en la medición. Se considera CESI e Infonatel.		
<b>Método de cálculo</b>	$\left(\frac{1}{n} \sum \text{Calificación promedio del canal de atención}\right) \times 100$ n = número de canales considerados para la medición		
<b>Unidad de medida</b>	Porcentaje	<b>Sentido del indicador</b>	Umbral
<b>Meta 2026</b>	[91,100%]		

Nombre del indicador	<i>Net Promoter Score</i> de las y los usuarios de Cesi		
<b>Vinculación con el marco estratégico</b>	Objetivo 5. Ofrecer atención resolutive, trámites simplificados e información clara a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.		
<b>Área responsable</b>	Subdirección de Comunicación		
<b>Definición/Objetivo</b>	Mide la experiencia de las y los derechohabientes, basándose en la pregunta “¿Qué tan probable es que recomiende al Infonavit a un amigo o colega?”		
<b>Método de cálculo</b>	$\left[ \left( \frac{\text{Número de promotores}}{\text{Total de respuestas}} \right) \times 100 \right] - \left[ \left( \frac{\text{Número de detractores}}{\text{Total de respuestas}} \right) \times 100 \right]$		
<b>Unidad de medida</b>	Porcentaje	<b>Sentido del indicador</b>	Umbral
<b>Meta 2026</b>	[70, 100%]		

Nombre del indicador	Porcentaje de comentarios atendidos en redes sociales		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 5. Ofrecer atención resolutive, trámites simplificados e información clara a las personas trabajadoras derechohabientes y acreditadas.		
Área responsable	Subdirección de Comunicación		
Definición/Objetivo	Mide la capacidad de respuesta y seguimientos del Instituto a las solicitudes y comentarios realizados en redes sociales por parte de acreditados y derechohabientes.		
Método de cálculo	$\left(\frac{\text{Número de comentarios atendidos en redes sociales al período}}{\text{Total de comentarios recibidos en el período}}\right) \times 100$  *Únicamente se consideran los comentarios negativos, neutros y positivos		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Umbral
Meta 2026	[95,100%]		

Nombre del indicador	Porcentaje de avance en el diseño de procesos del Modelo Integral de Procesos Infonavit		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 6. Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.		
Área responsable	Dirección de Planeación		
Definición/Objetivo	Mide el progreso mensual en la elaboración de los procesos del Modelo Integral de Procesos Infonavit (MIPI), considerando las etapas definidas en el Cronograma de Priorización por Actividad para el Diseño de los Procesos MIPI 2025-2026.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de procesos diseñados correspondientes a los temas definidos}}{\text{Total de temas definidos}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	100%		

Nombre del indicador	Porcentaje de atención a presiones de gasto		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 6. Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.		
Área responsable	Subdirección de Administración y Servicios		
Definición/Objetivo	Mide la eficacia de la Coordinación de Administración del Presupuesto para atender requerimientos presupuestales adicionales a los solicitados inicialmente por las áreas.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de presiones de gasto atendidas}}{\text{Total de presiones de gasto solicitadas}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Umbral
Meta 2026	[95, 100%]		



Nombre del indicador	Tasa de Simplificación de la Normativa Institucional		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 6. Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.		
Área responsable	Coordinación de Mejora Continua		
Definición/Objetivo	Mide el avance en la simplificación administrativa del Instituto a través de la eliminación de normativa obsoleta.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Normativa y procedimientos simplificados al periodo}}{\text{Normativa y procedimientos en el periodo anterior}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	10%		

Nombre del indicador	Porcentaje de procesos con controles preventivos y de mitigación implementados		
<b>Vinculación con el marco estratégico</b>	Objetivo 6. Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.		
<b>Área responsable</b>	Contraloría General		
<b>Definición/Objetivo</b>	Mide el nivel de implementación de controles de prevención y mitigación en los procesos operativos y administrativos, orientados a reducir la ocurrencia de riesgos que impacten en los plazos, calidad o costos de los productos del Instituto.		
<b>Método de cálculo</b>	$\left(1 - \frac{N_r}{N_t}\right) \times 100$ <p><math>N_r</math>=Número de casos de expedientes con retrasos o retrabajos detectados durante el periodo de evaluación (por deficiencias de control, documentación o gestión).</p> <p><math>N_t</math>=Número total de casos o expedientes atendidos en el periodo.</p> <p>Se considera retrabajo todo expediente corregido por inconsistencias documentales.</p> <p>Se considera retraso toda atención que exceda el plazo máximo establecido en la normativa GO.04.11.</p> <p>Se excluyen los casos suspendidos por causas externas (por ejemplo, inasistencias de las partes, terceros o amparos).</p> <p>El cálculo se realiza semestralmente con corte al último día hábil del mes.</p>		
<b>Unidad de medida</b>	Porcentaje	<b>Sentido del indicador</b>	Ascendente
<b>Meta 2026</b>	95%		

Nombre del indicador	Porcentaje de áreas con mecanismos de control e integridad homologados en la atención presencial y en línea		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 6. Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.		
Área responsable	Contraloría General		
Definición/Objetivo	Mide la extensión de la homologación de controles en los distintos tipos de trámite, tanto presenciales como en línea.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de trámites con controles homologados}}{\text{Total de trámites planeados en la homologación.}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	95%		

Nombre del indicador	Porcentaje de eficiencia terminal de cursos formativos		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 6. Administrar de manera eficiente y transparente los recursos para la operación del Instituto.		
Área responsable	Subdirección de Recursos Humanos		
Definición/Objetivo	Mide la proporción de personas que concluyen satisfactoriamente un curso respecto al total de quienes lo iniciaron.		
Método de cálculo	$\left( \frac{\text{Número de trabajadores que cumplen una acción formativa asignada}}{\text{Total de trabajadores a quienes se asignó una acción formativa}} \right) \times 100$		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Ascendente
Meta 2026	70%		

Nombre del indicador	Tasa anualizada de rendimiento a la Subcuenta de Vivienda		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 7. Procurar el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes para que conformen y crezcan su patrimonio.		
Área responsable	Dirección de Finanzas y Fiscalización		
Definición/Objetivo	Mide el grado de cumplimiento del compromiso institucional de conservar el poder adquisitivo del ahorro de las personas derechohabientes en la Subcuenta de Vivienda (SCV). Monitorea si los ingresos del Instituto son suficientes para otorgar una tasa de rendimiento conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT.		
Método de cálculo	$\prod_{t=1}^i \left( 1 + \frac{\text{Incremento en Monto } R_t + \text{Monto}_{RO\_12}}{\text{Saldo SCV}_{t-1}} \right) - 1$ $i=\{1,...,12\}$ <p>Donde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento en Monto <math>R_t</math> = monto de rendimiento mensual que resulta de la diferencia entre el Monto de Rendimiento registrado como parte de los Gastos por Intereses en el mes <math>t</math> y el Monto de Rendimiento registrado como parte de los Gastos por Intereses en el mes <math>t-1</math></li> <li><math>\text{Monto}_{RO\_12}</math> = monto de rendimiento que resulta de restar al Remanente de operación el Monto de Rendimiento otorgado en los meses de enero a diciembre. El <math>\text{Monto}_{RO\_12}</math> se determina al cierre del ejercicio, por lo que solo puede ser mayor que 0 para <math>t = 12</math>.</li> <li><math>\text{Saldo SCV}_{t-1}</math> = saldo en pesos de la Subcuenta de Vivienda registrado en el Estado de la Situación Financiera Consolidado al cierre del mes <math>t-1</math>. Para <math>t-1 = 0</math>, se tomará el saldo de la SCV correspondiente al mes de diciembre del año anterior.</li> </ul>		
Unidad de medida	Porcentaje	Sentido del indicador	Umbral
Meta 2026	$\geq 4\%$		

Nombre del indicador	Porcentaje de cumplimiento en el flujo de efectivo de recaudación		
<b>Vinculación con el marco estratégico</b>	Objetivo 7. Procurar el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes para que conformen y crezcan su patrimonio.		
<b>Área responsable</b>	Dirección de Finanzas y Fiscalización		
<b>Definición/Objetivo</b>	Evalúa la eficiencia en la gestión de cobros y la alineación con las proyecciones financieras.		
<b>Método de cálculo</b>	$\left( \frac{\text{Flujo de efectivo recaudado}}{\text{Flujo de efectivo proyectado}} \right) \times 100$		
<b>Unidad de medida</b>	Porcentaje	<b>Sentido del indicador</b>	Ascendente
<b>Meta 2026</b>	380,921 mdp (100%)		

Nombre del indicador	Porcentaje de Recaudación Oportuna		
<b>Vinculación con el marco estratégico</b>	Objetivo 7. Procurar el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes para que conformen y crezcan su patrimonio.		
<b>Área responsable</b>	Dirección de Finanzas y Fiscalización		
<b>Definición/Objetivo</b>	Mide el porcentaje de la recaudación que se recibe dentro del plazo establecido por la ley más 3 días adicionales. Este indicador refleja la eficiencia en el cumplimiento de las obligaciones por parte de los patrones y contribuye a garantizar la liquidez del Instituto.		
<b>Método de cálculo</b>	$\left( \frac{\text{Monto recaudado dentro del plazo legal + 3 días}}{\text{Monto total a recaudar}} \right) \times 100$		
<b>Unidad de medida</b>	Porcentaje	<b>Sentido del indicador</b>	Umbral
<b>Meta 2026</b>	[95.71,100%]		

Nombre del indicador	Índice de Sharpe real móvil de 72 meses		
Vinculación con el marco estratégico	Objetivo 7. Procurar el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes para que conformen y crezcan su patrimonio.		
Área responsable	Dirección de Finanzas y Fiscalización Subdirección de Inversiones		
Definición/Objetivo	Mide el rendimiento ajustado por riesgo del portafolio del FANVIT en términos reales durante un periodo móvil de 72 meses. Permite evaluar la eficiencia en la gestión de las inversiones del FANVIT y contribuir a que las personas trabajadoras conserven el poder adquisitivo de sus ahorros en la Subcuenta de Vivienda.		
Método de cálculo	$\frac{R_r}{\sigma_r}$ <p>Donde:</p> <p><math>R_r</math> = Rendimiento promedio real del portafolio en una ventana móvil de 72 meses</p> <p><math>\sigma_r</math> = Desviación estándar del rendimiento real del portafolio en una ventana móvil de 72 meses.</p>		
Unidad de medida	Razón	Sentido del indicador	Constante
Meta 2026	$S'72 \geq 0$ (rendimiento real móvil ajustado por riesgo superior a cero)		



## Anexo 2. Regeneración y reinserción de vivienda

En administraciones anteriores, el Instituto impulsó una política de venta de activos recuperados a través de terceros privados. Las metodologías para la rehabilitación de las viviendas podían incluir desalojos previos a la rehabilitación, para la posterior comercialización de los inmuebles.

Los resultados de los dos últimos años bajo este esquema de comercialización de vivienda recuperada fueron los siguientes:

**Tabla A2.1 Viviendas recuperadas vendidas por programa, 2024-2025**

Programas	Viviendas comercializadas	
	2024	2025
Acompañamiento	590	227
Aliados por la Vivienda	970	384
Reestrena con Infonavit	317	146
Regeneración Comunitaria Infonavit	1,425	363
Renovación a tu Medida Infonavit	678	197
Venta a Desarrolladores	4	13
<b>TOTAL</b>	<b>3,984</b>	<b>1,330</b>

La nueva visión del Instituto contempla la reinserción de vivienda sin intermediarios, permitiendo la utilización del inventario de vivienda recuperada privilegiando una visión social.

Para ello, se presentó el Proyecto Piloto de Regeneración y Reinserción de Vivienda, con el cual se pretende coadyuvar para la reducción del déficit de vivienda a nivel nacional. Para este proyecto, se encuentra en proceso la modificación de los programas de ‘Aliados por la Vivienda’ y ‘Re-Estrena con Infonavit’, por lo que será en Informe de Resultados del Director General que se presente en la segunda sesión ordinaria del Consejo de Administración donde se incluyan los resultados de la operación del programa del primer trimestre de 2026 y las metas de los programas para 2026.

## Anexo 3. Infonavit Constructora, S.A. de C.V.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos tres y Quinto Transitorio del Decreto por el que se reforma la Ley del INFONAVIT (Decreto), publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de febrero de 2025, el cual le instruyó crear una empresa filial para la construcción de vivienda, con fecha 19 de marzo de 2025 se constituyó la empresa filial denominada Infonavit Constructora, S.A. de C.V., con participación mayoritaria del Instituto y minoritaria de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Infonavit Constructora, S.A. de C.V. se constituyó en los términos de la legislación mercantil no considerada entidad paraestatal, lo que le permite contar con plena capacidad de gestión para el ejercicio de sus funciones y el cumplimiento de su objeto. Este régimen legal le facilita la toma de decisiones y le permite actuar con flexibilidad, eficiencia, agilidad y transparencia, en sus procesos de contratación de servicios y obras, reduciendo trámites, gastos y costos administrativos.

La misión de Infonavit Constructora, S.A. de C.V. es construir con oportunidad y eficiencia la vivienda de interés social para el INFONAVIT, con el objeto de ampliar la oferta asequible y de calidad para las personas trabajadoras derechohabientes de menores ingresos, promoviendo el bienestar social y el desarrollo económico local. Con esto busca ser la constructora de vivienda social de referencia en México, que contribuya de manera significativa a la reducción del rezago habitacional.

Como parte del Programa de Vivienda para el Bienestar Infonavit Constructora S.A. de C.V., con la participación de personas físicas y morales dedicadas al desarrollo inmobiliario y a la construcción en el ámbito local, promueve la edificación de un millón 200 mil viviendas entre 2025 y 2030.

### Gobierno corporativo y estructura organizacional

Infonavit Constructora, S.A. de C.V., entre sus áreas de estructura básica, cuenta con la Dirección de Obras. El resto de las actividades son apoyadas por las capacidades institucionales existentes, derivadas del modelo de contrato de prestación de servicios que faculta al INFONAVIT para operar, por cuenta y orden de la empresa filial, los servicios administrativos necesarios para la construcción de las viviendas, lo que genera ahorros para la empresa que se reflejan en la reducción del costo de estas en el Programa de Vivienda para el Bienestar.

Para una toma de decisiones efectiva, la empresa filial cuenta con un Consejo de Administración responsable de dirigirla y administrarla con base en las facultades y poderes establecidos en su Estatuto Orgánico.

Para definir, evaluar, aprobar y ejecutar oportunamente los planes y estrategias diseñados por su Consejo de Administración, se establecieron los siguientes comités auxiliares con base en el Quinto transitorio del Decreto y los Estatutos Sociales de la empresa:

- Comité de Auditoría, que tiene a su cargo las funciones de control, evaluación, rendición de cuentas y transparencia.
- Comité de Ética y de Cumplimiento Legal y Normativo, órgano colegiado encargado de fomentar y vigilar que todo el personal realice sus actividades observando los principios y valores éticos previstos en el Código de Ética de la empresa.

- Comité de Adquisiciones, Arrendamientos, Obras y Servicios, el cual es responsable de elaborar, emitir y difundir las normas y procesos internos de contratación.

### Presupuesto y recursos disponibles

De acuerdo con el art. 41 Bis de la Ley del INFONAVIT, el gasto de administración y operación de la empresa filial debe estar previsto en el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia (GAOV) del Instituto. Para la operación de la empresa filial en 2026 se estima ejercer un presupuesto de GAOV 588 mdp y hasta 149 mdp en inversiones propias.

Para cubrir los gastos destinados a la construcción de vivienda para 2026 se proyecta un presupuesto anual en construcción por un monto de hasta 245,030.48 mdp.

## Anexo 4. Proyección de crédito 2025-2030

En el periodo 2025-2030 se prevé un crecimiento sostenido en la colocación total de crédito, impulsado principalmente por el incremento en los financiamientos destinados al mejoramiento de vivienda, que representan más de la mitad del total proyectado. Entre 2025 y 2030 se proyecta otorgar 2,479,106 créditos para mejoramiento de vivienda. Este comportamiento refleja la prioridad institucional de atender las necesidades de conservación, ampliación y rehabilitación del parque habitacional existente.

Asimismo, se estima un incremento gradual en los créditos para adquisición de vivienda del Programa de Vivienda para el Bienestar a partir de 2026, conforme avance la consolidación de los desarrollos habitacionales a cargo de Infonavit Constructora, S.A. de C.V. Al cierre de 2030 se estima otorgar 1,248,234 para adquisición del Programa de Vivienda para el Bienestar.

**Tabla A4.1 Proyección de la colocación de crédito por destino, 2025-2030**

*Créditos*

Destino de crédito	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Adquisición de vivienda	347,242	315,761	301,337	301,337	301,337	315,761
Adquisición de terreno	7,496	9,561	10,852	12,317	13,980	15,867
Construcción	3,336	5,356	6,847	7,389	7,977	8,615
Mejoramiento	294,230	408,120	431,083	439,705	448,499	457,469
Pago de pasivos	1,798	2,070	2,132	2,196	2,262	2,330
Vivienda del Bienestar (Tradicional, Línea II)	0	17,416	317,782	518,533	337,927	56,576
<b>Total</b>	<b>654,102</b>	<b>758,284</b>	<b>1,070,033</b>	<b>1,281,477</b>	<b>1,111,982</b>	<b>856,618</b>

Fuente: INFONAVIT

**Tabla A4.2 Proyección de la colocación de crédito por destino, 2025-2030**

*Millones de pesos*

Destino de crédito	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Adquisición de vivienda	271,926	262,109	260,142	270,027	280,018	303,985
Adquisición de terreno	5,687	7,689	9,076	10,693	12,586	14,799
Construcción	2,252	3,833	5,096	5,709	6,391	7,150
Mejoramiento	21,380	31,436	34,533	36,562	38,673	40,866
Pago de pasivos	1,405	1,714	1,836	1,963	2,097	2,238
Vivienda del Bienestar (Tradicional, Línea II)	0	10,124	192,109	325,381	219,896	38,141
<b>Derrama Infonavit</b>	<b>302,650</b>	<b>316,905</b>	<b>502,792</b>	<b>650,335</b>	<b>559,661</b>	<b>407,179</b>
Adquisición de vivienda	35,254	33,982	33,726	35,008	36,303	39,410
Adquisición de terreno	37	42	45	49	52	56
<b>Derrama Entidades Financieras</b>	<b>35,291</b>	<b>34,024</b>	<b>33,771</b>	<b>35,057</b>	<b>36,355</b>	<b>39,466</b>
<b>Derrama Total</b>	<b>337,941</b>	<b>350,929</b>	<b>536,563</b>	<b>685,392</b>	<b>596,016</b>	<b>446,645</b>

Nota: Derrama Infonavit es el valor total de la suma del Monto de Crédito y el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.

Fuente: INFONAVIT.

## Anexo 5. Presupuesto por partida

Tabla A5.1 Presupuesto por partida, 2025-2026

Miles de pesos

Capítulo / Partida presupuestal	Aprobado 2025	Última modificación 2025	Presupuesto 2026
<b>INFONAVIT</b>	<b>28,206,664</b>	<b>28,117,022</b>	<b>29,334,930</b>
<b>100.- Gastos de operación del personal</b>	<b>8,265,686</b>	<b>8,873,709</b>	<b>11,176,597</b>
101.- Sueldos y compensaciones	2,906,348	3,138,860	4,382,322
102.- Prima de antigüedad	212,719	236,028	438,931
103.- Pensiones y jubilaciones	42,847	12,314	55,678
104.- Gratificaciones al personal	592,328	613,175	575,065
105.- Fondo de ahorro	344,183	362,816	409,941
106.- Ayuda de despesa	97,638	116,877	138,753
111.- Ayuda de transporte y trabajo fuera de oficina	178,119	212,887	259,840
112.- Ayuda de alimentos	4,198	4,198	10,968
114.- Prima vacacional	390,871	392,751	393,694
115.- Aportación contribución definida	138,555	138,555	281,287
117.- Desarrollo y formación del personal	42,785	39,876	35,562
119.- Seguro de vida y de gastos médicos	517,659	522,840	755,204
120.- Actividades sociales y deportivas	84,018	84,714	71,040
122.- Cuotas al IMSS de empleados	114,098	132,420	203,610
123.- Tiempo extra	20,389	20,389	75,250
125.- Percepciones gravadas	3,556	30,052	3,785
127.- Vacaciones	27,248	30,158	11,694
128.- Gratificación antigüedad	103,379	103,379	66,819
129.- Premio de asistencia	291,832	288,276	278,077
130.- Días económicos	31,420	31,420	65,634
137.- Ayuda de canastilla	608	608	628
139.- Adeudos extinguidos	3,117	3,117	3,318
142.- Gastos médicos	4,020	4,020	4,550
146.- Incentivo laboral	204,076	244,290	297,690
150.- Beneficios posteriores al retiro	30,229	39,263	43,521
151.- Terminación de relación laboral	143,751	143,204	329,132
152.- Seguro de responsabilidad civil	28,025	28,025	-
153.- 2% Sistema de Ahorro para el Retiro	84,500	98,574	150,167
154.- Aportaciones al INFONAVIT	232,375	270,158	412,960
155.- Cuotas patronales al IMSS	576,907	719,143	1,101,087
156.- Compensación variable	813,889	811,322	320,389
<b>200.- Adquisición de materiales y artículos de operación</b>	<b>113,813</b>	<b>125,173</b>	<b>213,548</b>
201.- Papelería y útiles de escritorio	18,792	19,674	29,596
202.- Útiles de aseo y sanitarios	563	573	561
204.- Gasolina y lubricantes	10,550	10,440	15,023
205.- Materiales eléctricos, herramientas y accesorios	2,374	2,357	1,685
206.- Libros técnicos y material bibliohemerográfico especializado	1,998	1,998	2,060
207.- Protección civil	9,107	8,515	24,084

Capítulo / Partida presupuestal	Aprobado 2025	Última modificación 2025	Presupuesto 2026
208.- Materiales contra incendio	4,911	4,911	23,164
209.- Consumibles y/o accesorios menores de equipo de cómputo	14,895	13,628	14,174
210.- Materiales e insumos médicos	4,707	3,756	10,189
211.- Periódicos y revistas	562	540	422
212.- Cafetería	10,587	20,557	25,611
213.- Uniformes y ropa de trabajo	32,077	35,323	64,864
214.- Accesorios diversos para oficina	2,421	2,632	2,090
215.- Cerrajería y llaves	267	267	24
<b>300.- Depreciaciones y amortizaciones</b>	<b>2,229,587</b>	<b>2,229,587</b>	<b>2,291,605</b>
301.- Depreciaciones y amortizaciones	2,086,867	2,086,487	2,169,976
302.- Depreciación del activo por arrendamiento	142,720	143,101	121,630
<b>500.- Gastos de operación</b>	<b>6,621,151</b>	<b>6,625,102</b>	<b>4,820,615</b>
501.- Renta de edificio	14,588	16,744	14,797
502.- Pensión, estacionamiento y transportación local	1,476	1,437	3,265
503.- Servicios de telecomunicaciones, administración de plataformas tecnológicas y arrendamiento de equipo de cómputo y licencias de software	844,079	839,187	652,585
504.- Servicios de estados de cuenta	17,565	17,565	10,000
505.- Luz	61,674	61,674	68,268
507.- Agua	17,808	17,783	13,637
508.- Gas y combustible	1,302	1,302	1,309
511.- Orientación y difusión	266,320	256,670	226,056
512.- Seguros de automóviles	2,074	2,421	2,400
513.- Seguro de daños	15,847	15,500	27,993
515.- Fletes, mensajería y paquetería	17,632	58,542	46,247
517.- Instrucción a consejeros y comisionados	4,497	4,497	2,176
519.- Servicios de fotocopiado, impresión, digitalización y ploteo	156,302	156,214	371,333
521.- Gastos legales y notariales	393,330	393,340	258,602
523.- Vigilancia	161,700	203,120	58,606
525.- Servicios profesionales liquidados a terceros	168,756	140,011	72,682
526.- Retribuciones a consejeros	33,502	32,202	-
527.- Emisión de liquidaciones al IMSS	1,361,004	1,361,004	1,415,445
528.- Investigación y desarrollo	6,324	836	869
529.- Audio, video y fotografía	1,100	1,101	1,148
530.- Servicios de archivo	235,410	235,410	217,579
533.- Recuperación y servicios de cartera	1,338,717	1,319,684	310,102
534.- Aportaciones, suscripciones, membresías y cuotas	51,158	46,067	43,887
536.- Fiscalización	31,999	31,999	31,199
541.- Eventos especiales en Delegaciones Regionales	12,813	12,517	17,535
542.- Reuniones y congresos nacionales e internacionales	72,729	71,391	26,875

Capítulo / Partida presupuestal	Aprobado 2025	Última modificación 2025	Presupuesto 2026
544.- Encuadernación e impresos y promocionales	40,434	68,369	27,102
548.- Viáticos	49,610	51,904	103,589
549.- Transportación foránea	45,099	44,546	81,155
551.- Gastos de Trabajo	-	2	-
552.- Servicios de diseño y materiales para desarrollo y formación	10,454	8,559	7,340
553.- Servicios integrales a terceros	12,055	12,055	8,998
554.- Servicio de centro de contacto	238,487	238,487	138,510
555.- Otras asesorías para la operación de programas	808,391	759,044	501,517
556.- Servicios de Estudios, Estrategias y/o Instrumentos de Planeación Urbana	126,912	126,912	-
557.- Servicios de arrendamiento de equipo de transporte	-	17,005	57,810
<b>600.- Impuestos</b>	<b>207,004</b>	<b>218,825</b>	<b>292,825</b>
601.- Tenencia vehicular	3,380	3,354	12,376
603.- Impuesto sobre nóminas	175,017	186,838	248,991
610.- Derechos	986	1,011	5,000
612.- Impuesto predial	27,621	27,622	26,457
<b>800.- Otros gastos</b>	<b>6,889,156</b>	<b>6,191,438</b>	<b>5,924,955</b>
804.- Autoseguro de crédito	3,983,031	4,248,270	4,685,625
806.- Regularización de escrituras	73,886	73,886	72,900
810.- Gastos judiciales	2,823,538	1,860,582	1,157,730
811.- Estudios de impacto por desastres naturales y otros siniestros en infraestructura	8,700	8,700	8,700
<b>900.- Inversiones propias</b>	<b>3,376,294</b>	<b>3,349,214</b>	<b>3,486,722</b>
902.- Edificios, terrenos e instalaciones	167,274	167,274	86,000
904.- Equipo de cómputo, licencias de software y desarrollos	2,938,803	2,938,803	3,017,616
906.- Vehículos	108,402	82,922	21,000
908.- Mobiliario y equipo de oficina	161,815	160,215	362,106
<b>400.- Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles</b>	<b>503,973</b>	<b>503,973</b>	<b>1,128,063</b>
401.- Mantenimiento de edificio	26,261	26,678	136,000
402.- Mantenimiento de mobiliario y equipo de oficina	1,420	986	11,290
403.- Mantenimiento y accesorios de vehículos	6,994	7,036	7,924
404.- Mantenimiento de instalaciones	145,306	145,208	474,371
405.- Mantenimiento de otros equipos	290	290	30,961
406.- Gastos de limpieza y aseo	209,432	209,489	291,447
407.- Mantenimiento a equipos de aire acondicionado	23,064	23,064	80,000
408.- Mantenimiento de equipo de cómputo	91,206	91,206	96,070
409.- Mantenimiento equipo de telecomunicaciones	-	16	-
<b>Infonavit Constructora, S.A. de C.V.</b>	<b>-</b>	<b>89,642</b>	<b>-</b>
<b>100.- Gastos de operación del personal</b>	<b>-</b>	<b>58,964</b>	<b>-</b>

Capítulo / Partida presupuestal	Aprobado 2025	Última modificación 2025	Presupuesto 2026
101.- Sueldos y compensaciones	-	30,342	-
104.- Gratificaciones al personal	-	8,406	-
106.- Ayuda de despesa	-	313	-
111.- Ayuda de transporte y trabajo fuera de oficina	-	592	-
114.- Prima vacacional	-	3,538	-
119.- Seguro de vida y de gastos médicos	-	1,977	-
122.- Cuotas al IMSS de empleados	-	713	-
125.- Percepciones gravadas	-	318	-
129.- Premio de asistencia	-	5,567	-
146.- Incentivo laboral	-	671	-
153.- 2% Sistema de Ahorro para el Retiro	-	524	-
154.- Aportaciones al INFONAVIT	-	2,363	-
155.- Cuotas patronales al IMSS	-	3,640	-
<b>200.- Adquisición de materiales y artículos de operación</b>	-	<b>1,165</b>	-
201.- Papelería y útiles de escritorio	-	11	-
204.- Gasolina y lubricantes	-	36	-
212.- Cafetería	-	1,118	-
<b>500.- Gastos de operación</b>	-	<b>1,049</b>	-
519.- Servicios de fotocopiado, impresión, digitalización y ploteo	-	30	-
548.- Viáticos	-	436	-
549.- Transportación foránea	-	583	-
<b>600.- Impuestos</b>	-	<b>1,384</b>	-
603.- Impuesto sobre nóminas	-	1,384	-
<b>900.- Inversiones propias</b>	-	<b>27,080</b>	-
906.- Vehículos	-	25,480	-
908.- Mobiliario y equipo de oficina	-	1,600	-
<b>Total</b>	<b>28,206,664</b>	<b>28,206,664</b>	<b>29,334,930</b>

Fuente: INFONAVIT.



## Anexo 6. Proyecciones financieras a cinco años

**Tabla A6.1 Estimaciones macroeconómicas, 2026 – 2030**

Variable macroeconómica	2026	2027	2028	2029	2030
Tasa de crecimiento real anual del PIB <sup>1</sup> (%, promedio anual)	1.3	2.0	2.0	2.0	2.0
Crecimiento anual del número de puestos de trabajo registrados en el IMSS <sup>1</sup> (miles de trabajadores, dic.-dic.)	289.4	319.2	349.0	378.8	408.6
Inflación anual <sup>1</sup> (%, dic.-dic.)	4.00	3.8	3.7	3.6	3.5
Salario mínimo (pesos)	304.7	331.6	372.5	415.6	460.9
Tipo de cambio nominal <sup>1</sup> (peso por dólar, cierre del año)	19.5	19.9	19.9	19.9	19.9
CETES 28 <sup>2</sup> (%, cierre del año)	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25

<sup>1</sup> El pronóstico se realizó con un modelo VAR que pasó las pruebas de normalidad, autocorrelación y no heterocedasticidad de errores al 95% de confianza.

<sup>2</sup> El pronóstico se realizó mediante una proyección tendencial.

Fuente: INFONAVIT.

Tabla A6.2 Proyección del Flujo de Efectivo, 2025 - 2030<sup>1</sup>

Millones de pesos

Flujo de efectivo	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30
<b>EXISTENCIA INICIAL</b>	<b>821,945</b>	<b>975,927</b>	<b>897,208</b>	<b>661,840</b>	<b>673,601</b>	<b>853,541</b>
<b>ENTRADAS</b>	<b>466,740</b>	<b>487,823</b>	<b>537,333</b>	<b>607,523</b>	<b>654,159</b>	<b>709,689</b>
Aportaciones	185,620	193,346	202,472	211,873	222,038	240,086
Recuperación de cartera	224,209	239,343	281,680	334,833	385,788	423,266
Entidades Receptoras, A. C. V. (Amortización Crédito de Vivienda)	199,456	216,514	252,367	299,524	340,750	372,691
Régimen Especial de Amortizaciones (R.E.A.)	42,258	37,110	42,135	46,913	55,588	60,018
Cobranza coparticipados, CEDEVIS y otros	(17,504)	(14,281)	(12,822)	(11,604)	(10,549)	(9,443)
Emisión CEDEVIS	-	-	-	-	-	-
Productos financieros	50,220	47,989	30,369	24,584	28,856	38,817
Otras entradas	6,691	7,144	22,813	36,233	17,477	7,519
<b>SALIDAS</b>	<b>398,212</b>	<b>603,730</b>	<b>788,612</b>	<b>598,775</b>	<b>477,297</b>	<b>498,147</b>
Programas de financiamiento	293,709	295,975	299,501	313,036	327,066	354,763
Entrega de depósitos	44,751	50,411	56,620	64,870	73,021	83,291
Gastos generales	16,998	18,244	18,938	19,638	20,345	21,057
Construcción vivienda del bienestar	12,399	204,294	376,024	159,663	16,087	-
Otras salidas	30,356	34,806	37,529	41,569	40,778	39,036
<b>Partidas en tránsito</b>	<b>85,455</b>	<b>37,188</b>	<b>15,910</b>	<b>3,013</b>	<b>3,078</b>	<b>3,143</b>
<b>EXISTENCIA FINAL</b>	<b>975,927</b>	<b>897,208</b>	<b>661,840</b>	<b>673,601</b>	<b>853,541</b>	<b>1,068,226</b>

<sup>1</sup> Valores nominales. Las cifras presentadas en las tablas de este documento están sujetas a redondeos. Por este motivo, los totales y subtotales pueden mostrar ligeras diferencias al compararse con la suma de los valores individuales. Estas variaciones no afectan la consistencia ni la integridad de la información proyectada.

Fuente: INFONAVIT.

Tabla A6.3 Proyección del Estado de Situación Financiera, 2025 – 2030

Millones de pesos

Activo	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>975,927</b>	<b>897,208</b>	<b>661,840</b>	<b>673,601</b>	<b>853,541</b>	<b>1,068,226</b>
Cartera de crédito Etapa 1	1,525,935	1,598,224	1,868,410	2,291,589	2,575,254	2,708,030
Cartera de crédito Etapa 2	44,309	45,433	48,920	59,408	66,075	68,725
Cartera de crédito Etapa 3	401,883	378,502	260,016	293,177	299,550	282,071
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>	<b>1,972,127</b>	<b>2,022,158</b>	<b>2,177,345</b>	<b>2,644,174</b>	<b>2,940,878</b>	<b>3,058,826</b>
Amortizaciones pendientes por individualizar	(37,166)	(38,904)	(45,381)	(55,646)	(62,517)	(65,723)
Financiamiento a desarrolladores	1,259	1,239	1,219	1,200	1,180	1,161
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	792	2,351	5,051	8,539	11,286	12,907
(-) MENOS						
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(229,692)	(196,951)	(224,213)	(246,723)	(266,540)	(282,984)
<b>TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>1,707,320</b>	<b>1,789,894</b>	<b>1,914,022</b>	<b>2,351,545</b>	<b>2,624,287</b>	<b>2,724,186</b>
Otras cuentas por cobrar	84,301	87,244	90,630	94,150	97,810	101,617
Inventarios	3,943	81,511	433,808	243,584	37,283	-
Costos incrementales para contrato	6,643	116,219	98,172	23,919	-	-
Otros activos	23,790	43,415	40,879	37,083	38,863	44,768
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,801,924</b>	<b>3,015,492</b>	<b>3,239,351</b>	<b>3,423,880</b>	<b>3,651,784</b>	<b>3,938,797</b>
<b>Pasivo</b>	<b>dic-25</b>	<b>dic-26</b>	<b>dic-27</b>	<b>dic-28</b>	<b>dic-29</b>	<b>dic-30</b>
Aportaciones a favor de los trabajadores	2,298,042	2,495,522	2,693,854	2,873,084	3,088,818	3,344,431
Otros pasivos	102,554	101,417	108,979	96,733	82,849	78,144
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,400,596</b>	<b>2,596,939</b>	<b>2,802,833</b>	<b>2,969,817</b>	<b>3,171,667</b>	<b>3,422,575</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>401,328</b>	<b>418,554</b>	<b>436,518</b>	<b>454,064</b>	<b>480,117</b>	<b>516,222</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,801,924</b>	<b>3,015,492</b>	<b>3,239,351</b>	<b>3,423,880</b>	<b>3,651,784</b>	<b>3,938,797</b>

Fuente: INFONAVIT.

**Tabla A6.4 Proyección del Estado de Resultado Integral y  
Remanente de operación, 2025 – 2030**

Millones de pesos

Estado de resultados	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30
Ingresos por Intereses	210,997	162,749	155,529	178,542	210,042	237,304
Gastos por Intereses	(107,850)	(96,744)	(99,624)	(112,687)	(134,150)	(152,933)
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>103,147</b>	<b>66,005</b>	<b>55,904</b>	<b>65,855</b>	<b>75,891</b>	<b>84,371</b>
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(67,269)	(59,093)	(31,968)	(27,097)	(24,288)	(21,037)
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>35,878</b>	<b>6,912</b>	<b>23,936</b>	<b>38,758</b>	<b>51,603</b>	<b>63,334</b>
Comisiones y tarifas cobradas	4,704	4,263	4,281	4,236	4,063	3,885
Comisiones y tarifas pagadas	(271)	(283)	(315)	(330)	(348)	(340)
Resultado por intermediación	<b>85,455</b>	<b>37,188</b>	<b>15,910</b>	<b>3,013</b>	<b>3,078</b>	<b>3,143</b>
<b>Otros (egresos) ingresos de la operación</b>	<b>(7,280)</b>	<b>(11,961)</b>	<b>(6,675)</b>	<b>(8,555)</b>	<b>(11,807)</b>	<b>(12,262)</b>
Otros ingresos	7,178	5,386	10,421	8,553	5,659	5,098
Otros egresos	(14,457)	(17,347)	(17,096)	(17,108)	(17,466)	(17,361)
<b>Gastos de administración, operación y vigilancia</b>	<b>(17,786)</b>	<b>(18,895)</b>	<b>(19,174)</b>	<b>(19,575)</b>	<b>(20,536)</b>	<b>(21,654)</b>
GAOV	(16,409)	(17,632)	(18,302)	(18,979)	(19,662)	(20,350)
Depreciaciones y amortizaciones	(2,230)	(2,292)	(2,379)	(2,467)	(2,555)	(2,645)
Costos y gastos de originación de crédito	853	1,028	1,506	1,871	1,682	1,341
<b>Resultado integral</b>	<b>100,699</b>	<b>17,225</b>	<b>17,964</b>	<b>17,546</b>	<b>26,053</b>	<b>36,105</b>
<b>Remanente de operación</b>	<b>dic-25</b>	<b>dic-26</b>	<b>dic-27</b>	<b>dic-28</b>	<b>dic-29</b>	<b>dic-30</b>
<b>a) Total de ingresos</b>	<b>308,333</b>	<b>209,586</b>	<b>186,142</b>	<b>194,344</b>	<b>222,841</b>	<b>249,430</b>
Ingresos por intereses	210,997	162,749	155,529	178,542	210,042	237,304
Comisiones cobradas	4,704	4,263	4,281	4,236	4,063	3,885
Resultado por intermediación	85,455	37,188	15,910	3,013	3,078	3,143
Otros ingresos	7,178	5,386	10,421	8,553	5,659	5,098
<b>b) Total de egresos</b>	<b>(100,960)</b>	<b>(96,837)</b>	<b>(69,830)</b>	<b>(65,516)</b>	<b>(64,213)</b>	<b>(62,099)</b>
Gasto en reservas	(67,269)	(59,093)	(31,968)	(27,097)	(24,288)	(21,037)
GAOV	(17,786)	(18,895)	(19,174)	(19,575)	(20,536)	(21,654)
Otros egresos <sup>1/</sup>	(15,633)	(18,566)	(18,373)	(18,514)	(19,042)	(19,067)
Comisiones pagadas	(271)	(283)	(315)	(330)	(348)	(340)
<b>c) Incremento al patrimonio</b>	<b>100,699</b>	<b>17,225</b>	<b>17,964</b>	<b>17,546</b>	<b>26,053</b>	<b>36,105</b>
<b>(a+b-c) Remanente de operación</b>	<b>106,674</b>	<b>95,524</b>	<b>98,348</b>	<b>111,282</b>	<b>132,575</b>	<b>151,227</b>
Rendimiento base	86,912	95,524	98,348	102,699	106,578	111,620
Rendimiento adicional	19,762	-	-	8,583	25,997	39,607
Rendimiento nominal total a la SCV (%)	5.00%	4.00%	3.80%	4.07%	4.54%	4.80%
Inflación	4.00%	4.00%	3.80%	3.70%	3.60%	3.60%
Rendimiento real a la SCV (%)	1.00%	0.00%	0.00%	0.37%	0.94%	1.20%

1/ Además de “Otros egresos”, incorpora “Costos y gastos de originación de crédito” y “Otros gastos por intereses” conceptos incluidos en “Gastos por intereses”.

Fuente: INFONAVIT.

Tabla A6.5 Indicadores clave del desempeño, 2025 – 2030

Principales indicadores financieros <sup>1</sup>	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30
Rendimiento a la Subcuenta de Vivienda (\$)	106,674	95,524	98,348	111,282	132,575	151,227
Rendimiento nominal a la Subcuenta de Vivienda (%)	5.00%	4.00%	3.80%	4.07%	4.54%	4.80%
Remuneración al patrimonio (\$)	100,699	17,225	17,964	17,546	26,053	36,105
Reservas / Cartera total	11.65%	9.74%	10.30%	9.33%	9.06%	9.25%
Aportaciones de derechohabientes sin crédito (\$)	185,620	193,346	202,472	211,873	222,038	240,086
Recuperación de Cartera bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA) (\$)	199,456	216,514	252,367	299,524	340,750	372,691
Recuperación de Cartera en ventanilla (\$)	42,258	37,110	42,135	46,913	55,588	60,018
Índice de Morosidad (IMOR) en cuentas <sup>2</sup>	16.12%	13.97%	7.72%	7.32%	6.86%	6.37%
IMOR en saldos <sup>3</sup>	20.38%	18.72%	11.94%	11.09%	10.19%	9.22%
Patrimonio / Activo	14.32%	13.88%	13.48%	13.26%	13.15%	13.11%
Índice de Capitalización (ICAP)	13.64%	12.29%	11.87%	11.71%	11.66%	11.67%
Rentabilidad de la originación, diferencial TAP – TCM <sup>4</sup>	188.6	143.4	44.5	-2.0	40.4	159.7

<sup>1</sup> Montos en millones de pesos.

<sup>2</sup> Número de créditos con riesgo de crédito etapa 3 / Número total de créditos.

<sup>3</sup> Saldo de la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 / Saldo de la cartera de crédito total.

<sup>4</sup> TAP - TCM: Tasa Activa Ponderada (TAP); TCM: Tasa Costo Marginal (TCM).

Fuente: INFONAVIT.

## Anexo 7. Estrategia para simplificar y mejorar el portafolio de productos crediticios

A continuación se presenta mayor detalle de algunas de las líneas de acción que forman parte de la *Estrategia 2.1 Simplificar y mejorar el portafolio de productos crediticios* del *Objetivo 2. Ofrecer soluciones financieras de crédito accesibles y suficientes*.

El INFONAVIT está impulsando, en un primer momento, diversos proyectos estratégicos para garantizar que todas las personas trabajadoras en México, sin importar su nivel salarial, tengan acceso a una vivienda adecuada, en concordancia con la Política Nacional de Vivienda. Un primer bloque de acciones se ha enfocado en fortalecer la atención de personas trabajadoras derechohabientes con ingresos de hasta 6 salarios mínimos. En particular, la modalidad Integral Mixto (construcción) incorpora un enfoque social que establece que al menos el 50% de las viviendas en los desarrollos aprobados se destinen a personas con ingresos entre 2 y 6 salarios mínimos, ampliando así la oferta para este segmento salarial. Este compromiso social ha requerido concentrar una parte importante de los recursos institucionales en su puesta en marcha, como paso previo al despliegue de las demás líneas de acción contempladas.

Así, en un segundo momento, se estará avanzando en la simplificación del portafolio, se iniciará con la evaluación integral de todas las opciones de financiamiento, con el fin de identificar áreas de oportunidad y fortalezas que se complementen entre sí. El propósito es ofrecer soluciones financieras adecuadas, claras y pertinentes para todas las personas trabajadoras, independientemente de su nivel salarial. Esta estrategia permitirá revisar cada producto de forma particular para realizar las mejoras necesarias y adecuarlos a las realidades y necesidades de los distintos segmentos, sin perder de vista la importancia de compensar la mezcla de colocación de los principales programas del Instituto. Como parte de esta evaluación, se analizará la posible incorporación de la modalidad Unamos Créditos Infonavit en productos que hoy utilizan principalmente personas trabajadoras de mayores ingresos, como Infonavit Total y Cofinavit. Actualmente, la modalidad UCI solo está disponible para el Crédito Tradicional, con un salario promedio de 5.9 UMAs. La apertura de esta opción en productos como Infonavit Total, donde el salario base es de 3.9 UMAs y el salario promedio asciende a 13.6 UMAs y en Cofinavit, con un salario promedio de 15 UMAs, permitiría fortalecer la atención a los segmentos de más altos ingresos y, al mismo tiempo, equilibrar la participación salarial del portafolio.

Por otra parte, se está fortaleciendo la colaboración con Entidades Financieras para ampliar la participación en esquemas de cofinanciamiento y agilizar la inscripción de créditos mediante la Captura Remota. En el caso de Cofinavit Crediterreno, actualmente participan solo dos Entidades; por ello, se sigue impulsando una expansión que permita un mejor acompañamiento a trabajadores de altos ingresos desde su primer acercamiento, facilitando que concreten su solicitud en el momento. Es importante destacar que, para muchas personas trabajadoras con ingresos altos, el primer punto de contacto suele ser directamente con el banco, ya sea por costumbre, por familiaridad con los servicios financieros tradicionales o porque buscan soluciones de financiamiento con montos elevados. En este sentido, ampliar la participación de Entidades

Financieras es clave para fortalecer la presencia del Instituto en estos segmentos y atenderlos con soluciones competitivas, ágiles y transparentes.

También, la segunda fase del Modelo Único de Originación (T100) contempla el reconocimiento de ingresos de personas trabajadoras que perciben más de 10 VSM, ahora hasta 15 VSM. Esta mejora amplía de manera importante la capacidad para atender a quienes requieren créditos con montos de hasta 4.1 millones de pesos. Con este ajuste, muchas personas que anteriormente acudían directamente a la banca por el monto solicitado, o que veían en Cofinavit su única alternativa, ahora podrán considerar al Instituto como una opción competitiva y accesible, con un monto de crédito más adecuado a sus necesidades y capacidades reales. Es importante recordar que históricamente el Infonavit ha sido percibido como una institución orientada principalmente a otorgar créditos de montos pequeños. Ampliar la capacidad para ofrecer créditos superiores a los 4 millones de pesos rompe con este paradigma social y representa un cambio histórico para el Instituto, además de contribuir a su fortalecimiento financiero y a una mezcla más equilibrada en beneficio de todas las personas trabajadoras.

Desde esta perspectiva, el Instituto tiene claro que es fundamental adaptar y fortalecer continuamente todas sus opciones de financiamiento para que respondan a las necesidades de todas las personas trabajadoras, de todos los rangos salariales.

## Siglas y acrónimos

Cedavis	Certificados de Vivienda
CESI	Centro de Servicio Infonavit
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CUOEF	Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento
DOF	Diario Oficial de la Federación
ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares
FANVIT	Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores
FINABIEN	Financiera para el Bienestar
FOVISSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
GAOV	Gastos por Administración, Operación y Vigilancia del Infonavit.
ICAP	Índice de Capitalización
IMOR	Índice de Morosidad
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFONAVIT	Instituto del Fondo de Vivienda para los Trabajadores
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor
INPP	Índice Nacional de Precios al Productor
INSUS	Instituto Nacional del Suelo Sustentable
LPIU	Línea de Pobreza por Ingresos Urbanos
mdp	Millones de pesos
mmdp	Miles de millones de pesos
PIB	Producto Interno Bruto
PNV	Programa Nacional de Vivienda
pp	Puntos porcentuales
REA	Régimen Especial de Amortización
ROA	Régimen Ordinario de Amortización
RUV	Registro Único de Vivienda
SCV	Subcuenta de Vivienda
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SII	Sistema de Información INFONAVIT
SNIIV	Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda
SSV	Saldo de la Subcuenta de Vivienda
TI	Tecnologías de Información
UMA	Unidad de Medida y Actualización
VSM	Veces Salario Mínimo





Gobierno de  
**México**



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**