

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

Estados Financieros Consolidados Dictaminados
31 de diciembre de 2019 y 2018



Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General y Consejo de Administración del
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y su subsidiaria (INFONAVIT), que comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el patrimonio contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos del INFONAVIT al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los ejercicios terminados en esas fechas, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el INFONAVIT (Criterios Contables), establecidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos y Entidades de Fomento (Disposiciones) en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes del INFONAVIT de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Como se menciona en las Notas 1, 3f. y 7e. sobre los estados financieros, el INFONAVIT tiene como actividad principal el otorgamiento de créditos hipotecarios, cuya cartera de créditos otorgados se clasifica en: Régimen Ordinario de Amortización (ROA), Régimen Extraordinario de Amortización (REA) y Prórroga. La recuperabilidad de estos créditos se evalúa periódicamente reconociendo la estimación preventiva para riesgos crediticios correspondiente, la cual se determina con base en las Disposiciones emitidas por la CNBV.

Para determinar la estimación preventiva para riesgos crediticios, se califica la cartera de créditos con base en el enfoque de pérdida esperada, y se calcula la estimación preventiva para riesgos crediticios en función al tipo de régimen aplicable, identificando para todos los créditos, la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de las pérdidas y la exposición al incumplimiento. Para ello, es preciso cuantificar una serie de variables para las que se requiere la obtención de información de diversas fuentes externas e internas.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos (\$1,421,551,031 miles de pesos al 31 de diciembre de 2019) y de la estimación preventiva para riesgos crediticios (\$208,882,049 miles de pesos al 31 de diciembre de 2019), y porque la determinación de dicha estimación debe apegarse las disposiciones establecidas por la CNBV.

En particular concentraremos nuestros esfuerzos de auditoría en: i) la integridad y exactitud de los datos de entrada clave utilizados en los modelos para determinar la estimación preventiva para riesgos crediticios, tales como: la fecha de origenación del crédito, el valor de la vivienda a la

Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión

Hemos evaluado el proceso utilizado por la Administración del INFONAVIT para determinar la estimación preventiva para riesgos crediticios. En particular, hemos:

- Evaluado el diseño y efectividad operativa de los controles internos relativos al proceso de clasificación de la cartera de créditos, en ROA, REA y Prórroga.
- Cotejado el reporte de saldos de cartera de crédito, clasificada en ROA, REA y Prórroga, al 31 de diciembre de 2019 con los registros contables a esa fecha.
- Mediante pruebas selectivas, cotejamos la siguiente información utilizada en la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios:
 - Cotejamos los datos de fecha de origenación del crédito, así como el valor de la vivienda a la fecha de la origenación del crédito, provenientes del contrato inicial, con la documentación física de los expedientes de crédito.
 - Cotejamos los siguientes datos: tipo de régimen, monto exigible a la fecha, días de atraso, pagos realizados en el periodo de facturación, factor de ajuste de acuerdo al régimen, salario mínimo, factores con y sin convenio judicial, reestructuras de crédito, entre otros, con los estados de cuenta y/o datos electrónicos del sistema de crédito. Los estados de cuenta, así como los datos electrónicos mencionados, provienen del sistema de crédito.

Cuestión clave de la auditoría

fecha de la originación del crédito, el tipo de régimen, el monto exigible a la fecha, días de atraso, factor de ajuste de acuerdo al régimen, salario mínimo, factores con y sin convenio judicial, reestructuras de crédito, entre otros, y ii) el cumplimiento de las Disposiciones de la CNBV aplicables a los créditos de los regímenes indicados anteriormente (ROA, REA y Prórroga).

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno del INFONAVIT en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración del INFONAVIT es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados, de conformidad con los Criterios Contables para el INFONAVIT en México, emitidos por la CNBV, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del INFONAVIT para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar al INFONAVIT o de cesar operaciones, o bien no existe otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de los Órganos Colegiados del INFONAVIT son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del INFONAVIT.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión

Mediante pruebas selectivas, recalculamos la estimación preventiva para riesgos crediticios de acuerdo con la metodología de calificación de cartera contenida en las Disposiciones establecidas por la CNBV aplicables al INFONAVIT.

Durante la realización de una auditoría, de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del INFONAVIT.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del INFONAVIT para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el INFONAVIT deje de ser un negocio en marcha.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados de los Órganos Colegiados del INFONAVIT, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.



Entre las cuestiones comunicadas a los encargados de los Órganos Colegiados del INFONAVIT, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nicolás Germán Ramírez".

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 25 de marzo de 2020

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

Balances Generales Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Activo	<i>Cifras en miles de pesos</i>			2019	2018
	2019	2018	Pasivo y patrimonio contable		
Disponibilidades (Nota 5)	\$ 2,958,004	\$ 3,179,348	Aportaciones a favor de los trabajadores (Nota 13)	\$ 7,541,218	\$ 8,112,900
Inversiones en valores (Nota 6)			Fondo de ahorro	1,256,609,472	1,132,196,946
Títulos para negociar	206,925,139	135,068,657	Sistema de ahorro para el retiro		
Títulos recibidos en reporto	32,439,451	31,432,224			
	<u>239,364,590</u>	<u>166,500,881</u>		<u>1,264,150,690</u>	<u>1,140,309,846</u>
Cartera de crédito vigente (Nota 7)			Otras cuentas por pagar (Nota 14)		
Créditos a la vivienda			Convenios y aportaciones por aplicar	25,931,840	25,385,402
Créditos tradicionales			Provisiones para obligaciones diversas	14,587,966	13,178,211
Régimen ordinario de amortización	901,948,174	903,396,176	Cuentas por pagar a desarrolladores	1,355,788	1,411,258
Régimen especial de amortización	246,605,795	272,968,777	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	21,839,014	20,833,636
Cartera en prórroga	51,407,706	39,032,966		<u>63,714,608</u>	<u>60,808,507</u>
	<u>1,199,961,675</u>	<u>1,215,397,919</u>	Créditos diferidos y cobros anticipados (Nota 15)	<u>7,635,159</u>	<u>8,502,919</u>
Créditos en coparticipación con entidades financieras			Total pasivo	<u>1,335,500,457</u>	<u>1,209,621,272</u>
Régimen ordinario de amortización	64,416,681	57,155,969	Patrimonio contable (Nota 16)		
Régimen especial de amortización	12,266,902	12,386,156	Patrimonio contribuido		
Cartera en prórroga	2,761,493	2,025,463	Aportaciones	<u>56,509,557</u>	<u>56,509,557</u>
	<u>79,445,076</u>	<u>71,567,588</u>	Patrimonio ganado		
Financiamiento a desarrolladores	408,501	628,849	Reserva de patrimonio	10,875,380	10,875,380
	<u>1,279,815,252</u>	<u>1,287,594,356</u>	Resultado de ejercicios anteriores	151,762,798	131,361,320
Amortizaciones pendientes de individualizar	(28,813,071)	(29,276,521)	Resultado neto	24,923,037	20,401,478
Total cartera de crédito vigente	<u>1,251,002,181</u>	<u>1,258,317,835</u>	Total patrimonio contable	<u>187,561,215</u>	<u>162,638,178</u>
Cartera de crédito vencida				<u>244,070,772</u>	<u>219,147,735</u>
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	17,902,109	11,547,767			
Régimen especial de amortización	134,005,703	81,931,201			
	<u>151,907,812</u>	<u>93,478,968</u>			
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	1,880,164	968,281			
Régimen especial de amortización	15,564,738	11,081,504			
	<u>17,444,902</u>	<u>12,049,785</u>			
Financiamiento a desarrolladores	1,196,136	1,089,076			
Total cartera de crédito vencida	<u>170,548,850</u>	<u>106,617,829</u>			
Cartera de crédito	1,421,551,031	1,364,935,664			
(-) Menos:					
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(208,882,049)	(231,975,102)			
Total cartera de crédito (neto)	<u>1,212,668,982</u>	<u>1,132,960,562</u>			
Otras cuentas por cobrar (neto) (Nota 8)					
Cuentas por cobrar a patronés (neto)	51,290,154	50,345,752			
Derechos de cobro (neto)	37,390,592	36,654,386			
Otras cuentas por cobrar (neto)	3,971,298	5,890,579			
	<u>92,652,044</u>	<u>92,890,717</u>			
Reserva territorial (neto) (Nota 9)	10,990	10,992			
Bienes adjudicados (neto) (Nota 10)	23,129,846	24,428,869			
Propiedades, mobiliario y equipo (neto) (Nota 11)	3,497,340	3,511,065			
Otros activos (neto) (Nota 12)	5,272,811	5,270,944			
Cargos diferidos, pagados anticipados e intangibles	16,622	15,629			
Otros activos a corto y largo plazo					
	<u>5,289,433</u>	<u>5,286,573</u>			
Total activo	<u>\$ 1,579,571,229</u>	<u>\$ 1,428,769,007</u>	Total pasivo y patrimonio contable	<u>\$ 1,579,571,229</u>	<u>\$ 1,428,769,007</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

Balances Generales Consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

Cuentas de orden (Nota 22)	2019	2018
Compromisos crediticios	\$ 5,849,457	\$ 6,139,007
Bienes en administración	206,252,130	208,966,856
Colaterales recibidos por la entidad	32,324,956	31,465,635
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	15,633,286	12,232,156
Otras cuentas de registro	411,516,421	367,372,308

El monto nominal del patrimonio contribuido al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a \$20,086,436.

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

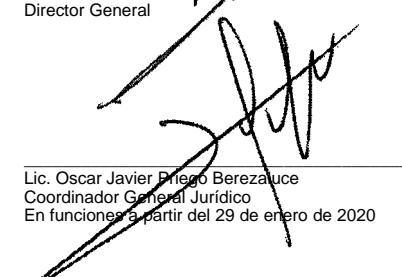
"Los presentes balances generales consolidados, se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el INFONAVIT, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66, fracción II de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

Los presentes balances generales consolidados fueron aprobados por la H. Asamblea General bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".

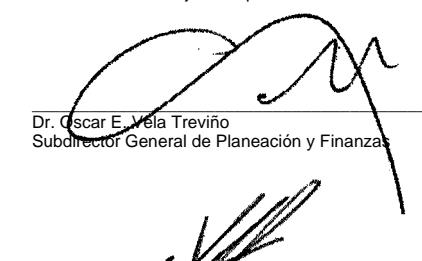
Lic. Carlos Martínez Velázquez
Director General



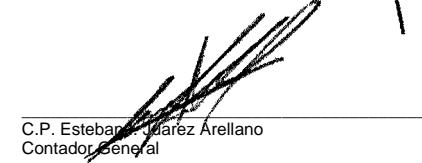
Lic. Oscar Javier Priego Berezaluce
Coordinador General Jurídico
En funciones a partir del 29 de enero de 2020



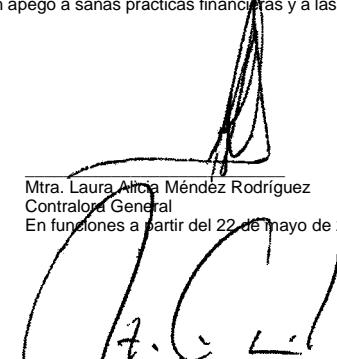
Dr. Oscar E. Vela Treviño
Subdirector General de Planeación y Finanzas



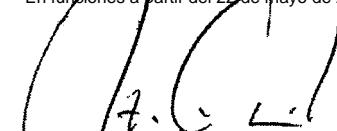
C.P. Esteban J. Juárez Arellano
Contador General



Mtra. Laura Alicia Méndez Rodríguez
Contraloría General
En funciones a partir del 22 de mayo de 2019



Dr. Roberto Khalil Jalil
Auditor Interno



Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón,
C.P. 01020, Ciudad de México

Estados de Resultados Consolidados

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras en miles de pesos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por intereses (Notas 6 y 7)	\$ 174,005,709	\$ 153,297,306
Gastos por intereses (Nota 17)	<u>(86,623,181)</u>	<u>(67,605,683)</u>
Margen financiero	87,382,528	85,691,623
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Notas 4 y 7)	<u>(56,282,824)</u>	<u>(41,146,657)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>31,099,704</u>	<u>44,544,966</u>
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 18)	5,755,562	6,046,348
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 19)	(407,491)	(1,048,562)
Resultado por intermediación (Nota 20)	12,789,739	(1,920,675)
Otros ingresos (egresos) de la operación, neto (Notas 4 y 21)	(14,192,740)	(15,448,774)
Gastos de administración, operación y vigilancia (Nota 23)	<u>(10,121,737)</u>	<u>(11,771,825)</u>
	<u>(6,176,667)</u>	<u>(24,143,488)</u>
Resultado neto	<u>\$ 24,923,037</u>	<u>\$ 20,401,478</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

“Los presentes estados de resultados consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el INFONAVIT, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66, fracción II de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados consolidados de resultados fueron aprobados por la H. Asamblea General bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.”

Lic. Carlos Martínez Velázquez
Director General

Lic. Oscar Javier Priego Berezaluce
Coordinador General Jurídico
En funciones a partir del 29 de enero de 2020

C.P. Estebán I. Juárez Arellano
Contador General

Dr. Oscar E. Vela Treviño
Subdirector General de Planeación y Finanzas

Mtra. Laura Alicia Méndez Rodríguez
Contralora General
En funciones a partir del 22 de mayo de 2019

Dr. Roberto Khalil Jalil
Auditor Interno

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

Estados Consolidado de Variaciones en el Patrimonio Contable

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras en miles de pesos

	Patrimonio contribuido			Patrimonio ganado				Total patrimonio	
	Aportaciones			Reservas de patrimonio	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Total		
	Nominal	Actualización	Total						
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 20,086,436	\$ 36,423,121	\$ 56,509,557	\$ 10,875,380	\$ 108,255,208	\$ 23,106,112	\$ 142,236,700	\$ 198,746,257	
Movimiento inherente a la decisión de la H. Asamblea General: Traspaso del resultado neto al resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	23,106,112	(23,106,112)	-	-	
Total	-	-	-	-	23,106,112	(23,106,112)	-	-	
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral Resultado neto	-	-	-	-	-	20,401,478	20,401,478	20,401,478	
Total	-	-	-	-	-	20,401,478	20,401,478	20,401,478	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	20,086,436	36,423,121	56,509,557	10,875,380	131,361,320	20,401,478	162,638,178	219,147,735	
Movimiento inherente a la decisión de la H. Asamblea General: Traspaso del resultado neto al resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	20,401,478	(20,401,478)	-	-	
Total	-	-	-	-	20,401,478	(20,401,478)	-	-	
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral Resultado neto	-	-	-	-	-	24,923,037	24,923,037	24,923,037	
Total	-	-	-	-	-	24,923,037	24,923,037	24,923,037	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 20,086,436	\$ 36,423,121	\$ 56,509,557	\$ 10,875,380	\$ 151,762,798	\$ 24,923,037	\$ 187,561,215	\$ 244,070,772	

Las notas explicativas que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

"Los presentes estados de variaciones en el patrimonio contable consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el INFONAVIT, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66, fracción II de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de observancia general obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas del patrimonio contable derivados de las operaciones efectuadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a buenas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

Los presentes estados de variaciones en el patrimonio contable consolidados fueron aprobados por la H. Asamblea General bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

Lic. Carlos Martínez Velázquez
Director General

Lic. Oscar Javier Priego Berzaluce
Coordinador General Jurídico
En funciones a partir del 29 de enero de 2020

Dra. Oscar E. Vela Treviño
Subdirectora General de Planeación y Finanzas

C.P. Esteban I. Juárez Arellano
Contador General

Mtra. Laura Alicia Méndez Rodríguez
Contralora General
En funciones a partir del 22 de mayo de 2019

Dr. Roberto Khalil Jallí
Auditor Interno

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón,
C.P. 01020, Ciudad de México

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y
2018

Cifras en miles de pesos

Actividades de operación	2019	2018
Resultado neto	\$ 24,923,037	\$ 20,401,478
Partidas aplicadas a resultados que no requirieron (generaron) la utilización de efectivo:		
Resultado por valuación a valor razonable	(12,695,085)	1,843,405
Estimación preventiva para riesgos crediticios	56,282,824	41,146,657
Estimación preventiva por irrecuperabilidad de cuentas por cobrar a patrones	916,922	536,402
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	3,101,927	3,876,794
Estimación por baja de valor de derechos fiduciarios	214,282	294,173
Estimación preventiva para deudores diversos	2,613,212	999,859
Estimación por irrecuperabilidad del fondo solidario y de reserva	69,453	226,043
Pérdida en el reconocimiento inicial y venta de bienes adjudicados	3,675,966	9,145,071
Cantidad básica y de ajuste aplicada a las subcuentas de vivienda	85,037,925	66,747,504
Indexación de cartera de créditos	(44,747,268)	(37,183,283)
Depreciaciones	243,936	227,718
Amortizaciones de activos intangibles	1,178,202	957,137
Provisiones de gastos generales	2,664,557	447,744
Costo laboral (incluye pérdidas actuariales)	<u>1,600,417</u>	<u>2,082,396</u>
	125,080,307	111,749,098
Aumento (disminución) de partidas relacionadas con la operación:		
Inversiones en valores	(60,168,623)	(29,478,222)
Cartera de crédito, neto	(91,243,974)	(83,028,211)
Otras cuentas por cobrar, neto	(3,505,745)	(8,237,647)
Bienes adjudicados, neto	(5,478,870)	(18,483,407)
Aportaciones a favor de los trabajadores	38,802,919	32,540,838
Cuentas por pagar	(1,428,326)	1,832,394
Créditos diferidos y cobros anticipados	(867,760)	(1,119,643)
Reursos generados por actividades de operación	<u>1,189,928</u>	<u>5,775,200</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(230,211)	(1,351,328)
Adquisición de otros activos intangibles	<u>(1,181,061)</u>	<u>(1,685,601)</u>
Disminución y aumento de disponibilidades	<u>(221,344)</u>	<u>2,738,271</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>3,179,348</u>	<u>441,077</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 2,958,004</u>	<u>\$ 3,179,348</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

"Los presentes estados de flujo de efectivo consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el INFONAVIT, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66, fracción II de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados consolidados de flujo de efectivo fueron aprobados por la H. Asamblea General bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

Lic. Carlos Martínez Velázquez
Director General

Lic. Oscar Javier Priego Berezaluce
Coordinador General Jurídico
En funciones a partir del 29 de enero de 2020

C.P. Esteban Martínez Arellano
Contador General

Dr. Oscar E. Vela Treviño
Subdirector General de Planeación y Finanzas

Mtra. Laura Alicia Méndez Rodríguez
Contralora General
En funciones a partir del 22 de mayo de 2019

Dr. Roberto Khalil Jalil
Auditor Interno

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras en miles de pesos

Nota 1 - Actividades, entorno regulatorio y operaciones sobresalientes:

Actividades

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

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

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

Entorno regulatorio

Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo publicado en el DOF el 27 de enero de 2016, mismo que da origen a la Ley de la Unidad de Medida y Actualización (UMA).

La Ley UMA entró en vigor al día siguiente de su publicación la cual fue el 30 de diciembre de 2016. Con base en el artículo sexto transitorio del Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, fue posible concluir que los créditos otorgados por el INFONAVIT, cuyo saldo se actualice en función del valor del salario mínimo, continuarán actualizándose en los términos y condiciones que haya sido establecidos en los contratos de crédito VSM. La única limitante que establece dicho artículo se traduce en que el INFONAVIT no podrá actualizar el saldo en pesos de esta clase de créditos por encima del crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

La Ley UMA por su parte establece que la unidad de medida y actualización será determinada con base en la variación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicada dentro de los 10 primeros días hábiles de cada año y entrará en vigor el primero de febrero de cada año. Aunque la UMA es publicada y entra en vigor con posterioridad a la fecha en que el INFONAVIT tiene conocimiento del aumento en el salario mínimo anual, con base en el artículo descrito en el párrafo anterior, el INFONAVIT está facultado para actualizar los saldos de los créditos VSM, de conformidad con lo pactado en el texto de cada contrato.

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

- 24 de febrero de 1992 - Con el fin de establecer nuevos procedimientos administrativos y financieros para que opere como Institución hipotecaria dedicada al financiamiento de vivienda para sus derechohabientes;
- 1 de julio de 1997 - Con el propósito de adecuar su orden normativo con la nueva Ley del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) y brindar mayor protección al patrimonio de los trabajadores derechohabientes.
- 1 de junio de 2005 se incluyen disposiciones orientadas a:
 1. La implementación y perfeccionamiento de mecanismos e instrumentos internos y externos de fiscalización, a través del establecimiento de un Comité de Auditoría.
 2. La institucionalización de un Comité de Auditoría.
 3. La rendición de cuentas e informes y la reglamentación en la designación del auditor externo.
 4. El fortalecimiento de las facultades de la H. Asamblea General con relación a la decisión de políticas de crédito y a la ratificación de integrantes de los Órganos Internos del INFONAVIT.
 5. La obligación del INFONAVIT a la aplicación de la normatividad emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) en materia de registro contable de sus operaciones y creación de estimaciones sobre sus activos.
 6. Obligaciones y responsabilidades, mayor difusión en el rendimiento de cuentas, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el balance general anual fortalece y reorienta la Comisión de Inconformidades.
- 12 de enero de 2012 se reformaron los artículos 43, 44 y 47 de la Ley del INFONAVIT y el Octavo transitorio del “Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del INFONAVIT, publicado en el DOF el 6 de enero de 1997”, tal como se indica a continuación:
 1. Los trabajadores que se pensionen en los términos previstos en la Ley del Seguro Social de 1973, recibirán en una sola exhibición el saldo acumulado en su subcuenta de vivienda 97. Para aquellos trabajadores que ya se pensionaron y aquellos que lo hagan antes de la entrada en vigor del decreto, el procedimiento de devolución será el siguiente:
 - a. Quienes demandaron la devolución de los recursos y obtuvieron una resolución favorable pero aún no han recibido sus recursos, y aquellos cuyo juicio aún se encuentre en trámite y se desistan del mismo, recibirán su ahorro en una sola exhibición.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- b. Quienes demandaron y obtuvieron una resolución negativa y aquellos que no han solicitado dicha devolución, recibirán sus recursos en un plazo máximo de 18 meses, conforme a los procedimientos que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y que deberá expedir en un plazo máximo de 180 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la reforma.
 - 2. Los trabajadores podrán solicitar créditos en pesos o UMA - Se garantiza que las condiciones financieras que se establezcan para los créditos a tasa nominal no sean más altas que las anteriores.
 - 3. Los trabajadores podrán solicitar un segundo crédito - Los derechohabientes que hubieran ejercido un crédito INFONAVIT bajo cualquiera de sus modalidades y lo hubieran liquidado, podrán acceder a un nuevo financiamiento por parte del INFONAVIT en coparticipación con entidades financieras.
 - 4. Dotar al INFONAVIT de un régimen de inversión que garantice en todo momento que cuente con los recursos requeridos para atender las necesidades de vivienda de los trabajadores.
- 15 de enero de 2014, se publicó en el DOF la adición del artículo 71 a la Ley del INFONAVIT del Decreto con el objeto de preservar y fortalecer el ahorro de los derechohabientes depositado en su subcuenta de vivienda y atendiendo los balances necesarios que su naturaleza social exige, el INFONAVIT brindará opciones que ayuden a los acreditados a conservar su patrimonio, por lo que el INFONAVIT llevará a cabo la recuperación de los créditos que hubiera otorgado partiendo de un esquema de cobranza social aprobado por el H. Consejo de Administración.
- 19 de marzo de 2014, se publicó en el DOF el Decreto por el que se adiciona un artículo 43 Ter a la Ley del INFONAVIT, estableciendo lo siguiente:
- 1. Se prevé la posibilidad de que el INFONAVIT celebre convenios con otras instituciones de seguridad social para la transferencia de aportaciones acumuladas en la subcuenta de vivienda de los trabajadores que cambien de sistema de seguridad social.
 - 2. En el momento en que se otorguen créditos por el INFONAVIT u otros organismos de seguridad social el trabajador podrá solicitar que los fondos que tenga acumulados en su subcuenta de vivienda se destinen al pago inicial de su crédito y que las aportaciones sucesivas a cualquiera de los institutos sean destinadas a reducir el saldo insoluto a cargo del propio trabajador.
- 1º de diciembre de 2014, se publicó en el DOF las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (Disposiciones), con el objetivo de expedir un solo instrumento jurídico que contenga las disposiciones aplicables a los fideicomisos públicos que formen parte del sistema bancario mexicano, al INFONAVIT, al Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT), así como al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), sistematizando su integración y homologando la terminología utilizada, a fin de brindar con ello certeza jurídica en cuanto al marco normativo al que los mencionados Fideicomisos, Fondos e Institutos deberán sujetarse.
- 6 de enero de 2016, se reformaron los artículos 29, fracción VI y 35, primer párrafo y se adicionan los artículos 29 Ter y 29 Quáter de la Ley del INFONAVIT y el Octavo transitorio del “Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del INFONAVIT, publicado en el DOF el 6 de enero de 2016”, las cuales establecen el uso de la firma electrónica en los procesos de recaudación y cobranza fiscal.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- 15 de abril de 2016, se publicaron en el DOF las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT, con el objeto de establecer los términos y requisitos conforme a las cuales se otorgarán los créditos a que se refiere la fracción II del artículo 42 de la Ley del INFONAVIT y que se enumeran a continuación:
 1. En línea II, créditos para a la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el INFONAVIT;
 2. En línea III, créditos destinados a la construcción de vivienda;
 3. En línea IV, financiamiento para la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, y
 4. En línea V, créditos destinados al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.
- 27 de abril de 2016, se reformaron los artículos 39, 44 y 55 de la Ley del INFONAVIT a través del “Decreto por el que se reforman y adicionan las disposiciones de la Ley del INFONAVIT, publicado en el DOF el 27 de abril de 2016”. Con la reforma a la Ley del INFONAVIT en abril de 2016, se logró mitigar de manera estructural el riesgo de descalce financiero para el INFONAVIT. A partir de esta reforma se estableció que el rendimiento mínimo otorgado a la Subcuenta de vivienda deberá ser, en todo momento, un espejo del rendimiento generado por el activo.
- 3 de noviembre de 2016, se publicó en el DOF el acuerdo mediante el cual se aprueba la Tabla de aplicabilidad de las obligaciones de transparencia comunes de los sujetos obligados del ámbito federal, en términos del último párrafo del artículo 70 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Se contempla que los sujetos obligados pongan a disposición del público y mantengan actualizada, en los respectivos medios electrónicos, entre otra información, los informes de resultados de las auditorías al ejercicio presupuestal, el resultado de la dictaminación de los estados financieros y los informes de avances programáticos o presupuestales.

- 5 de abril de 2017, se publicó en el DOF la Resolución por la que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos al Amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT, estableciendo los procedimientos cuando el trabajador derechohabiente obtenga crédito de alguna entidad financiera o del INFONAVIT en cofinanciamiento con entidades financieras.
- 5 de abril de 2017, se publicaron las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT. En estas reglas se incorporaron diversos conceptos destacándose los siguientes:
 1. Unidad de Medida y Actualización (UMA): es la referencia económica en pesos en términos diarios que determina anualmente el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
 2. Unidad Mensual de Medida y Actualización (UMMA): es el resultado de multiplicar el valor de la Unidad de Medida y Actualización por 30.4.
 3. Valor de Vivienda: es el valor menor entre el precio de venta y el valor del avalúo.
- 7 de marzo de 2018 se publicó en el DOF, por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), las Reglas de Operación del Programa de Acceso al Financiamiento, con el objetivo principal de apoyar a la población de bajos recursos para que cuenten con acceso a una solución habitacional y así extender el acceso al financiamiento. De igual forma se indicó que para obtener el subsidio federal se debería cumplir con ciertos requisitos entre ellos el saldo de la subcuenta de vivienda y de ahorro voluntario de la cuenta individual, para los derechohabientes del INFONAVIT.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

- 29 de noviembre de 2018, se publicaron en el DOF las Reglas para el Otorgamiento de Créditos al Amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT incluyéndose los conceptos de Cuotas de Administración del Crédito, Gastos de Titulación, Financieros y de Operación, Impuestos y Derechos y Seguro de Daños. Adicionalmente se agrega que la cuota de administración de crédito y/o la prima del seguro de daños estará a cargo del acreditado.
- 23 de julio de 2019, se publican en el DOF las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT en las que se establece que la tasa de interés será fijada por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT y publicada en su página de Internet, así mismo, el monto máximo de crédito tradicional será de 699 UMMA; cuando se trate de Crédito por Excedente será de 798 UMMA.

Operaciones sobresalientes 2019

Programa “Responsabilidad compartida”

El 27 de marzo de 2019, el H. Consejo de Administración aprobó en su sesión ordinaria número 817 el programa “Responsabilidad Compartida” para el beneficio de los acreditados del INFONAVIT cuyos créditos están denominados en veces salarios mínimos. Este programa consiste en otorgar a los acreditados que cumplan los criterios de elegibilidad una quita o descuento al saldo de los créditos equivalente al riesgo de extensión que el INFONAVIT tiene constituido en su Balance General para cada uno de ellos. Además, el programa permite reestructurar los créditos de VSM a un producto denominado en pesos con una tasa de interés fija del 8.5% y un pago fijo por el resto de la vida del crédito; ya que el beneficio otorgado es similar al monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios previamente constituido por riesgo de extensión en el Balance General, este programa no implicó costos adicionales para el INFONAVIT. En 2019 el beneficio otorgado a los acreditados ascendió a \$48,261,436.

Programa “INFONAVIT 90 Diez”

El 26 de junio de 2019, el H. Consejo de Administración aprobó en su sesión ordinaria 821 el programa de descuento en la última etapa del crédito para ser implementado en 2019, con el objetivo de beneficiar a los acreditados cumplidos con una bonificación de hasta el 10% del saldo remanente de su crédito. Este programa fue aplicable a los acreditados que a la fecha de aplicación contaran con un crédito vigente denominado en VSM y sin pagos omisos; que hubieran pagado al menos 90% del saldo y su crédito contara con una antigüedad mínima de 5 años. A través de este programa el INFONAVIT logró beneficiar a 53,574 acreditados, lo que representó un beneficio económico para los acreditados de \$897,787.

Liquidación Anticipada CEDEVIS 06U

El 22 de abril de 2019, fecha del cupón semestral número 26, el INFONAVIT ejerció la opción de amortización total anticipada de la emisión CEDEVIS 06U, la octava emisión denominada en Unidades de Inversión (UDIS) del programa que se amortiza por completo. A octubre de 2019, fecha de extinción del Fideicomiso, se reintegró al balance general un portafolio de créditos hipotecarios por \$917,963 de los cuales el 73.3% es cartera vigente que ha demostrado un buen comportamiento de pago a lo largo de 13 años de historia en el mercado.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Liquidación Anticipada CEDEVIS 09U

El 20 de noviembre de 2019, fecha del cupón semestral número 21, el INFONAVIT ejerció la opción de amortización total anticipada de la emisión CEDEVIS 09U, la novena emisión denominada en UDIS del programa que se amortiza por completo. Una vez que se realice la extinción del Fideicomiso se reintegrará al balance general un portafolio de créditos hipotecarios por un monto aproximado de \$1,739,697 de los cuales el 87.0% es cartera vigente de acuerdo con el último reporte de cobranza disponible previo a la amortización.

Liquidación Anticipada CEDEVIS 09-2U

El 20 de diciembre de 2019, fecha del cupón semestral número 21, el INFONAVIT ejerció la opción de amortización total anticipada de la emisión CEDEVIS 09-2U, la décima emisión denominada en UDIS del programa que se amortiza por completo. Una vez que se realice la extinción del Fideicomiso se reintegrará al balance general un portafolio de créditos hipotecarios por un monto aproximado de \$2,227,982 de los cuales el 88.5% es cartera vigente de acuerdo con el último reporte de cobranza disponible previo a la amortización.

Operaciones sobresalientes 2018

ABENGOA

El 23 de enero de 2018, Monex Grupo Financiero, S. A. de C. V. (Monex), en su carácter de Representante Común, comunicó a los tenedores de las emisiones de certificados bursátiles de Abengoa México, S. A. de C. V., que la juez a cargo del Concurso Mercantil de dicha entidad emitió la sentencia aprobando el Convenio Concursal. El 8 de febrero de 2018, el INFONAVIT, junto con los otros miembros del Comité de Tenedores, tuvieron una primera reunión con Monex. En la reunión, las partes comenzaron las discusiones tendientes a lograr el cumplimiento del Convenio Concursal.

Liquidación Anticipada CEDEVIS 06-3U

El 20 de abril de 2018, fecha del cupón semestral número 23, el INFONAVIT ejerció la opción de amortización total anticipada de la emisión CEDEVIS 06-3U, la sexta emisión denominada en UDIS. La extinción del Fideicomiso reintegró al balance general un portafolio de créditos hipotecarios por \$1,181,512, de los cuales el 83.7% es cartera vigente que ha demostrado un buen comportamiento de pago a lo largo de 11 años y cinco meses de historia en el mercado.

Liquidación Anticipada CEDEVIS 06-2U

El 20 de diciembre de 2018, fecha del cupón semestral número 25, el INFONAVIT ejerció la opción de amortización total anticipada de la emisión CEDEVIS 06-2U, la séptima emisión denominada en UDIS. La extinción del Fideicomiso reintegró al balance general un portafolio de créditos hipotecarios por \$759,675, de los cuales el 83.9% es cartera vigente que ha demostrado un buen comportamiento de pago a lo largo de 12 años y cinco meses de historia en el mercado.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Bases de presentación:

Los estados financieros consolidados adjuntos están preparados, con fundamento en la Ley del INFONAVIT y de acuerdo con las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (Disposiciones) que le son aplicables, establecidas por la Comisión, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia del INFONAVIT, así como la revisión de su información financiera.

- a. Unidad monetaria de los estados financieros consolidados - Los estados financieros consolidados y notas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyen saldos y transacciones en pesos mexicanos.
- b. Consolidación de estados financieros - Los estados financieros consolidados incluyen las cifras del INFONAVIT y las del Fideicomiso “80715” Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT) (entidad controlada) al 31 de diciembre de 2019 y 2018. La participación en su patrimonio contable se muestra a continuación:

<u>Participación</u>			
<u>Entidad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Actividad</u>
Fideicomiso “80715” Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores	100%	100%	Operación del régimen de inversión aprobado por el H. Consejo de Administración

Los saldos y operaciones importantes entre el INFONAVIT y el FANVIT han sido eliminados.

La inversión permanente en el FANVIT en la que se tiene una participación del 100% se consolida en estos estados financieros porque se tiene el control sobre ella.

Las inversiones en valores se operan bajo el régimen de inversión autorizado por el H. Consejo de Administración.

A continuación, se muestran los balances generales y estados de resultados del FANVIT al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

<u>Activo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Pasivo y patrimonio contable</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Disponibilidades	\$ 23,479	\$ 95,022	Otras cuentas por pagar	\$ 11,392	\$ 764
Inversiones en valores: Títulos para negociar	206,925,139	135,068,657	Total pasivo	<u>11,392</u>	<u>764</u>
Títulos recibidos en reporto	<u>16,951,892</u>	<u>11,693,434</u>	Patrimonio contable		
	223,877,031	146,762,091	Patrimonio contribuido:		
Deudores por liquidación de operaciones	2,046	18,952	Aportaciones ⁽¹⁾	<u>186,360,001</u>	<u>132,860,001</u>
Propiedades, mobiliario y equipo	-	9,708	Patrimonio ganado:		
Otros activos, neto	<u>-</u>	17,966	Resultado de ejercicios anteriores	14,042,974	9,002,787
Total de activo	<u>\$ 223,902,556</u>	<u>\$ 146,903,739</u>	Resultado del ejercicio	<u>23,488,189</u>	<u>5,040,187</u>
			Total del patrimonio	<u>223,891,164</u>	<u>146,902,975</u>
			Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 223,902,556</u>	<u>\$ 146,903,739</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Cuentas de orden</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Colaterales recibidos por la entidad	\$ 16,878,503	\$ 11,697,347
<u>Estados de resultados</u>		
Ingresos por intereses	\$ 10,772,092	\$ 7,701,444
Gastos por intereses	(3,329)	(3,363)
Margen financiero	<u>10,768,763</u>	<u>7,698,081</u>
Comisiones y tarifas pagadas	(4,598)	(292,460)
Resultado por intermediación	12,789,740	(1,918,675)
Gastos de administración ⁽²⁾	(65,716)	(331,949)
Otros ingresos (gastos) de operación	-	(114,810)
	<u>12,719,426</u>	<u>(2,657,894)</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 23,488,189</u>	<u>\$ 5,040,187</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 INFONAVIT realizó aportaciones al Fideicomiso por un total de \$53,500,000 y \$14,000,000, respectivamente.

⁽²⁾ Para efectos de presentación, se agrupan dentro del rubro de “Comisiones y tarifas pagadas” en el estado de resultados consolidado (Nota 19).

- c. Resultado integral - Es la modificación del patrimonio contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del patrimonio contable contribuido; se integra por el resultado neto más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el patrimonio contable sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el resultado integral está representado por el resultado neto.
- d. Clasificación de costos y gastos - Se presentan atendiendo a su naturaleza debido a que esa es la práctica del sector financiero en el que participa el INFONAVIT.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables:

Las políticas contables del INFONAVIT elaboradas con apego a las Disposiciones, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y efectuar las revelaciones que se requieran en los mismos, aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

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

A continuación, se describen las políticas contables más importantes del INFONAVIT, las cuales han sido aplicadas consistentemente en ambos períodos:

- a. Reclasificaciones - Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en el ejercicio 2019.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- b. Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera - A partir del 1 de enero de 2008, el INFONAVIT al operar en un entorno no inflacionario, suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007, debido a que estos efectos solo se deben considerar bajo un entorno económico inflacionario.

De acuerdo con lo establecido en la NIF B-10, “Efectos de la inflación”, un entorno económico no inflacionario es cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es menor al 26% y, además, de acuerdo con los pronósticos económicos de organismos oficiales, se identifica una tendencia en ese mismo sentido: inflación baja. El porcentaje de inflación acumulada de los últimos tres ejercicios anteriores, al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 es 14.98%, 12.16% y 9.66%, respectivamente. El porcentaje de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, es 2.77%, 4.92% y 6.68 %, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario.

- c. Disponibilidades - Este rubro se compone de efectivo y saldos bancarios a la vista en moneda nacional, y por operaciones de compraventa de divisas a 24, 48 y 72 horas.

Las divisas adquiridas que se pacte liquidar en una fecha posterior a la concertación de la operación de compraventa, se reconocen a dicha fecha de concertación como una disponibilidad restringida (divisas a recibir), en tanto que, las divisas vendidas se registran como una salida de disponibilidades (divisas a entregar). La contraparte debe ser una cuenta liquidadora, acreedora o deudora, según corresponda.

Los rendimientos que generan los depósitos en entidades financieras, así como los efectos de valorización de aquellos constituidos en moneda extranjera, se presentan en el estado de resultados, como un ingreso o gasto por intereses, en tanto que los resultados por valuación y compraventa de divisas, se agruparán en el rubro de resultado por intermediación.

- d. Inversiones en valores - El rubro de inversiones en valores comprende títulos para negociar y títulos recibidos en reporto, mismos que se componen principalmente por valores gubernamentales y otros instrumentos de capital, valores de renta fija emitidos por la Banca de Desarrollo Mexicana, instrumentos de patrimonio neto, obligaciones, bonos, certificados y demás títulos de crédito y documentos que se emiten en serie o en masa, cotizados.

Al momento de su adquisición, las inversiones en valores se clasifican en títulos para negociar, con base a la intención que al momento de adquirir se determine, o bien, como títulos recibidos en reporto cuando el destino sea el citado. Dichas inversiones se adquieren con la finalidad de invertir los excedentes de liquidez.

Títulos para negociar

Los títulos para negociar se registran al costo de adquisición. En la fecha de su enajenación, se reconoce el resultado por compraventa por el diferencial entre el valor neto de realización y el valor en libros del mismo.

Los intereses devengados se registran directamente en los resultados del ejercicio dentro del rubro de ingresos por intereses.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

El devengamiento del rendimiento o intereses de los títulos de deuda, se determina conforme al método de interés efectivo. En aquellos títulos que liquiden intereses periódicamente, el descuento o sobreprecio recibido o pagado al momento de su adquisición se devenga en línea recta durante la vida del instrumento contra los resultados del ejercicio.

Los títulos de deuda se valúan a su valor razonable, dicha valuación corresponde a la diferencia que resulte entre el valor razonable de la inversión a la fecha de que se trate y el último valor en libros. Los ajustes resultantes se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Los títulos adquiridos pactados a liquidar en fecha posterior hasta un plazo máximo de cuatro días hábiles siguientes a la concertación de la operación de compraventa, se reconocen como títulos restringidos, en tanto que, los títulos vendidos se reconocen como una salida de inversiones en valores. La contraparte se reconoce dentro de “Deudores por liquidación de operaciones” y/o “Acreedores por liquidación de operación” como cuentas liquidadoras, deudora o acreedora, según corresponda.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el INFONAVIT no ha designado títulos conservados al vencimiento y/o disponibles para la venta.

Títulos recibidos en reporto

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

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

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

e. Cartera de crédito a la vivienda

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

Régimen Ordinario de Amortización (ROA), comprende aquellos acreditados que tienen una relación laboral y cuya amortización del crédito es descontada del salario del trabajador por su patrón.

Régimen Extraordinario de Amortización (REA), se encuentran los acreditados, que, habiendo perdido su relación laboral, cubren directamente y de forma mensual el pago de sus amortizaciones.

Cartera en prórroga - La cartera en prórroga representa el saldo de los créditos vigentes de trabajadores que perdieron su relación laboral y que les fue otorgada una prórroga en sus pagos atendiendo a lo que establece el artículo 41 de la Ley del INFONAVIT, que menciona que las prórrogas no podrán

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

exceder de 12 meses cada una, ni exceder de 24 meses en su conjunto. La prórroga se otorga de forma automática a partir del ejercicio 2007, una vez que el INFONAVIT identifica la pérdida de la relación laboral a través de los avisos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS); sin embargo, si después de transcurridos seis meses a partir de la aplicación automática de la prórroga, el acreedor no ha iniciado una relación laboral con un patrón inscrito o no ha aceptado uno de los productos de reestructura que le ofrece el INFONAVIT, debe solicitar explícitamente se extienda el período de la misma prórroga hasta cumplir doce meses, durante dicho período de prórroga los intereses ordinarios que se generen se capitalizan al saldo de principal del crédito.

En caso de que hayan transcurrido treinta años contados a partir de la fecha de otorgamiento del crédito, el INFONAVIT liberará al trabajador del saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos o por prórrogas concedidas.

A partir de noviembre de 2017 el INFONAVIT, implementó la estrategia de “flexipago”, la cual permite al acreedor que no tiene relación laboral hacer uso de sus derechos y beneficios de acuerdo con la condición económica mensual que tenga, sin la necesidad de permanecer bajo un solo producto de cobranza, que podrá hacer uso de dichos apoyos mes a mes sin la condición de solicitar la aplicación de alguno de ellos. Los derechos y beneficios mencionados se refieren a la prórroga y el uso del Fondo de Protección de Pagos (FPP), por lo que, siempre que tenga disponibilidad de estos, podrá transitar entre ellos y así decidir entre realizar el pago correspondiente a la amortización mensual de su crédito, hacer uso del FPP con lo que tendría que hacer el pago de copago, equivalente al 10% del pago mensual en el Régimen de Amortización Extraordinario (REA), o no pagar y consumir un mes de prórroga. Cabe mencionar que dichos derechos y beneficios, si el acreedor no ha hecho uso de ellos, le permite hasta 18 meses (12 por la prórroga y 6 del uso de FPP) de apoyo en caso de pérdida de relación laboral.

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

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

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

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

- a. Ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate, o bien
- b. Modificaciones a las condiciones originales del crédito o al esquema de pagos, entre las cuales se encuentran:
 - Cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito, o

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- Concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito, salvo que dicha concesión se otorgue al vencimiento del crédito, en cuyo caso se tratará de una renovación.

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

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

- Créditos a la vivienda “Línea I”, estos incluían financiamiento a desarrolladores para la construcción de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores mediante créditos que les otorgaba el INFONAVIT. Estos financiamientos sólo se concedían por licitación, tratándose de programas habitacionales aprobados por el INFONAVIT y que cumplían las disposiciones aplicables en materia de construcción.
- Créditos a la vivienda “Línea II”, incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la adquisición en propiedad de habitaciones.
- Créditos a la vivienda “Línea III”, incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la construcción de vivienda en terreno propiedad del trabajador, mismo que se proporciona mediante ministraciones al trabajador.
- Créditos a la vivienda “Línea IV”, incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la remodelación de la vivienda del trabajador, y que de igual forma se entrega al trabajador mediante ministraciones.
- Créditos a la vivienda “Línea V”, se incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para el pago de pasivos originados por créditos hipotecarios del trabajador.

Las “Partidas pendientes de individualizarse, neto” se integran principalmente por los pagos que se espera recibir por la recaudación bimestral; una vez que se recibe el pago en el mes siguiente, se lleva a cabo la individualización correspondiente.

El “Financiamiento a desarrolladores y otros”, corresponde a saldos remanentes de los financiamientos para la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, los cuales están reservados totalmente. A partir de 2012, se incluyen los recursos entregados a desarrolladores a través del “Programa de Entrega Continua de Vivienda (PECV)”, “Fondo de Estímulo a la Verticalidad (FEV)” y “Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (FERUV)” en los cuales se difiere el pago de la vivienda al desarrollador de la misma, documentando la obligación de pago, misma que el desarrollador puede ceder a los intermediarios financieros con el fin de obtener recursos de forma anticipada a través de una operación de descuento.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

A partir de 2016 el H. Consejo de Administración aprobó según acuerdo RCA-5500-05/16 el inicio de la operación del Crédito Integral Total, en el cual se define como un financiamiento para la adquisición de terrenos y para cubrir los costos del trámite de licencias y permisos, así como la elaboración de la infraestructura básica, para concluir con la formalización de créditos al amparo de la Línea III.

La cartera vigente, vencida y en prórroga no incluye la porción participada de los créditos operados bajo el producto INFONAVIT TOTAL e INFONAVIT más crédito.

Programas de apoyo crediticio

A partir de la reforma a la Ley del INFONAVIT del 15 de enero de 2014, mediante la cual se incorpora el artículo 71 a la Ley del INFONAVIT, El INFONAVIT buscó evolucionar el esquema de garantía INFONAVIT al esquema de cobranza social, con el fin de atender los requerimientos de los acreditados durante toda la vida de su crédito y buscar en todo momento que conserve su patrimonio.

Por lo que ofrece las siguientes soluciones financieras a los acreditados acordes a sus necesidades, dentro de las cuales se encuentran los siguientes productos:

- Programa Integral de Liquidaciones.
- Prórroga Total.
- Prórroga Parcial.
- Borrón y Cuenta Nueva.
- Convenio Privado.
- Convenio Judicial.
- Solución a tu Medida.
- Dictamen de Capacidad de pago Social.
- Pensionados y Jubilados.
- Estudios Socioeconómicos.
- Desastres Naturales.
- Reestructura para Trabajadores en Huelga.
- Apoyo Temporal para Paros Técnicos.
- Ajuste de Saldo al Origen.

f. Estimación preventiva para riesgos crediticios - La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en la metodología establecida por las Disposiciones. Esta metodología reconoce las características de la cartera crediticia del INFONAVIT, estableciendo modelos de regresión logística específicos para la determinación de la probabilidad de incumplimiento dependiendo del régimen de amortización del acreditado (ROA, REA o Prórroga), la severidad de la pérdida se calcula también dependiendo de este régimen de amortización. Dicha estimación, a juicio de la Administración es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir por la porción del crédito que se estima no tendrá viabilidad de cobro.

El riesgo de crédito también conocido como pérdida esperada, se define como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones crediticias que efectúa el INFONAVIT.

La metodología para el cálculo de la Pérdida Esperada de las Disposiciones reconoce las características de la cartera crediticia del INFONAVIT, estableciendo dos modelos de regresión logística específicos para la determinación de la probabilidad de incumplimiento dependiendo del régimen de amortización del acreditado; Régimen Ordinario de Amortización (ROA) y Régimen Especial de Amortización (REA) o Prórroga (PRO).

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Modelo ROA

El modelo se define como:

$$PI = \frac{1}{1 + e^{(-1.4177 - 0.888 * \%VolPago + 1.1383 * Atr - 0.6634 * \%Ret)}}$$

Donde:

<i>PI</i> ,	Probabilidad de incumplimiento.
<i>Atr</i> ,	Es 0, cuando el crédito en la fecha de cálculo de reservas se encuentre en ROA.
<i>%Ret</i> ,	Estabilidad laboral de la empresa donde labora el acreditado al mes del cálculo de reservas.
<i>%VolPago</i> ,	Es del 100% la voluntad de pago cuando el crédito en la fecha de cálculo de reservas se encuentre en ROA.

Modelo REA/PRO

El modelo se define como:

- a. Cuando el número de Atr ≥ 4 , entonces PI=100%.
- b. Cuando el número de Atr < 4 , se calcula con:

$$PI = \frac{1}{1 + e^{(-2.6111 + 0.869 * Atr + 0.3062 * MaxAtr - 0.3739 * \%VolPago)}}$$

Donde:

<i>PI</i> ,	Probabilidad de incumplimiento.
<i>MaxAtr</i> ,	Atraso máximo observado en los últimos 7 períodos mensuales incluyendo la fecha de cálculo de las reservas (t_0).
<i>Atr</i> ,	Max (Atr _{t-6} , Atr _{t-5} , Atr _{t-4} , Atr _{t-3} , Atr _{t-2} , Atr _{t-1} , Atr _{t0}).
<i>%VolPago</i> ,	Número de atrasos acumulados al mes de cálculo de las reservas, calculados en el punto 4 de la sección I del manual de administración integral de riesgos. La voluntad de pago se calcula como el promedio del cociente del mínimo entre pago/factura y 100% de los últimos 7 meses, incluido el mes de cálculo de reservas:

$$\%VolPago = \frac{\sum_{t=6}^{t=0} \min\left(\frac{pago_i}{factura_i}, 100\%\right)}{7}$$

La severidad de la pérdida se calcula actualizando el valor avalúo con el Índice de Precios al Consumidor si el crédito se originó después del 2000 o con el salario mínimo vigente de acuerdo con el año de originación si el crédito se originó antes del 2000. Calcula un factor de recuperación adicional (RA) que considera el fondo de protección de pagos disponible para el crédito. Este factor junto con la ponderación que se asigna dependiendo de la zona geográfica donde se ubica la garantía y si el crédito tiene convenio judicial estiman otro factor llamado tasa de recuperación (TR), aplicando lo siguiente.

- a) Si número de Atr ≥ 48 , entonces la severidad (SE) es igual al 100%

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

- b) Si número de Atr < 48, entonces la severidad es:

La severidad mínima de un crédito es del 10% y está dada por la fórmula:

$$SP = \text{Max} [(1-TR)^* (0.8*FA), 10\%]$$

Donde:

FA, es un factor de ajuste que se asigna dependiendo del régimen de cobro con que se identifique al crédito:

<u>Régimen</u>	<u>Factor de Ajuste (FA)</u>
ROA	0.4625
REA	0.9750
PRO	0.7625

Otro aspecto relevante de esta metodología es el concepto de atrasos en lugar de omisos. Un atraso es un pago incompleto, mientras que un omiso se apega a las políticas institucionales de tolerancia en el pago¹.

Con esta metodología, se pasó de un esquema en donde el monto de las reservas dependía de la pérdida incurrida, a otro en el que se estima la pérdida esperada de cada crédito para los siguientes doce meses, requiriendo con esto, la constitución de provisiones de manera anticipada.

A partir de que se adoptó la metodología de las Disposiciones, el cálculo de la pérdida esperada se ha mantenido consistente de acuerdo con el régimen de amortización:

<u>Régimen</u>	<u>Pérdida esperada</u>
ROA	1.14%
REA	28.73%
PRO	6.03%
Total*	8.01%

* Total ponderado por saldo entre el saldo total

Dependiendo del porcentaje de pérdida esperada de cada crédito, se califican con un grado de riesgo, según se indica:

Reservas para el grado de riesgo

<u>Grados de riesgo</u>	<u>% de pérdida esperada</u>
A-1	0 a 0.50
A-2	0.501 a 0.75
B-1	0.751 a 1

¹ La tolerancia para créditos en ROA era del 5% del pago de la factura, mientras para REA era del 95% del pago.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Grados de riesgo</u>	<u>% de pérdida esperada</u>
B-2	1.001 a 1.5
B-3	1.501 a 2
C-1	2.001 a 5
C-2	5.001 a 10
D	10.001 a 40
E	40.001 a 100

La reserva por riesgo de extensión se refiere a la reserva por el saldo que no será cubierto por el acreditado cuando termine el plazo remanente del crédito y haya cubierto 360 pagos efectivos.

Cuando INFONAVIT comenzó la constitución de las reservas preventivas y al estudiar el efecto de las prórrogas y las reestructuras en el saldo de los créditos, se detectó que una vez finalizado el plazo estipulado en el contrato del crédito, al haber realizado 360 o 240 pagos efectivos, habría créditos a los que, por la Ley del INFONAVIT, deberían cancelarse sus saldos antes de ser completamente amortizados, siempre y cuando el crédito se encuentre vigente, tal como lo establece el artículo 41 de la Ley del INFONAVIT.

La reserva por riesgo de extensión total se obtiene restando al saldo insoluto del crédito, el saldo teórico (valor presente de los pagos pendientes de realizar descontados a la tasa de interés del crédito). El resultado se multiplica por el complemento de la probabilidad de incumplimiento; este complemento está dado por 1 menos la probabilidad de incumplimiento y representa la probabilidad de que el acreditado continúe pagando hasta el término del plazo contractual. La probabilidad de incumplimiento es la misma que se usa en la estimación de la calificación de la cartera del INFONAVIT.

Reserva por Riesgo de Extension Total

$$= \begin{cases} (Saldo_insoluto - SaldoTeórico) * (1 - PI), & \text{si } Saldo_insoluto > Saldo Teórico \\ 0, & \text{en caso contrario} \end{cases}$$

La reserva por riesgo de extensión a constituir, por acreditado considera que, si la reserva por riesgo de extensión total es mayor a la reserva por riesgo de crédito, la reserva por riesgo de extensión se reduce por el monto de la reserva de riesgo de crédito y cuando la reserva por riesgo de extensión total es menor a la reserva por riesgo de crédito, la reserva por riesgo de extensión se reduce a 0 considerando que la reserva de riesgo de extensión total incluye el riesgo de crédito.

En noviembre de 2017, el H. Consejo de Administración aprobó un ajuste a la metodología utilizada para calcular las reservas por riesgo de extensión como parte de la gestión de riesgos del portafolio hipotecario, la cual consiste en reservar únicamente el excedente de la reserva por riesgo de extensión sobre la reserva por riesgo de crédito, en virtud de considerar la relación entre estas provisiones como conceptos mutuamente excluyentes.

La reserva por riesgo de extensión² a constituir se calcula comparando la Reserva por Riesgo de Extensión Total con la reserva por riesgo de crédito: cuando la Reserva por Riesgo de Extensión Total es mayor a la reserva por riesgo de crédito, la reserva por riesgo de extensión se reduce por el monto

² Conforme a la autorización del H. Consejo de Administración de la sesión número 800 del 29 de noviembre de 2017.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

de la reserva de riesgo de crédito. En caso contrario, es decir, cuando la Reserva por Riesgo de Extensión Total es menor a la reserva por riesgo de crédito, la reserva por riesgo de extensión se reduce a cero.

$$\text{Reserva por Riesgo de Extension} = \begin{cases} RRET - RRC, & \text{si } RRET > RRC \\ 0, & \text{si } RRET \leq RRC \end{cases}$$

Donde:

RRET, es la Reserva por Riesgo de Extensión Total que se definió anteriormente.

RRC, es la Reserva por Riesgo de Crédito definida en el apartado d.

Complemento al pago: El producto de crédito en pesos fue autorizado a partir de mayo de 2013 para trabajadores con ingresos de 5.5 VSM o más y a partir de mayo de 2014 para trabajadores con ingresos menores a 5.5 VSM. En este producto, el INFONAVIT aplica un complemento al pago, condicionado al pago puntual convenido del acreditado. Este complemento es la diferencia entre el Pago Tope y el Pago Convenido.

Pago tope: es el factor de pago que amortiza el crédito sin generar riesgo de extensión y es fijo durante toda la vida del crédito.

Pago convenido: es el factor de pago que se le cobra al acreditado con base en el salario con que originó el crédito (aproximadamente el 25% de su ingreso mensual).

Se aplica principalmente para salarios menores a 6.5 VSM, de esta forma es más transparente el subsidio que reciben. Esto genera la necesidad de crear provisiones para cubrir el complemento que se aplicará para créditos en pesos cuyo Pago Convenido sea menor al Pago Tope. Esta provisión se genera para un plazo de dos meses posterior al momento de la valuación.

La provisión por complemento al pago se puede reducir por el monto de la comisión de administración que se cobra a los créditos en pesos.

La provisión por complemento al pago se calcula de forma bimestral con:

$$\text{Complemento} = \text{Max}(0, (VPC - VPA))$$

Donde:

VPA, es el valor presente de la comisión de administración que se espera percibir del crédito en pesos en el siguiente bimestre.

VPC, es el valor presente del complemento que se espera aplicar en el siguiente bimestre.

Créditos totalmente reservados

En los casos en que los acreditados no cuenten con relación laboral vigente, y que la vivienda se encuentre deshabitada, abandonada, vandalizada u ocupada por terceros, considerando como mínimo 6 impagos, que sean créditos sin garantía a favor del INFONAVIT y viviendas entregadas por los acreditados mediante poder notarial, se opta por cancelar el saldo insoluto de dichos créditos contra la estimación preventiva de reservas, reconociéndose en cuentas de orden el importe de éstos en el

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

rubro de “Otras cuentas de registro” (“Cartera segregada o eliminada”). Asimismo, durante diciembre de 2013 el H. Consejo de Administración mediante acuerdo RCA-4460-12/13 aprobó las modificaciones a las “Políticas de créditos reservados al 100% y segregación” permitiendo separar aquellos créditos con moras altas (18 o más omisos).

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

- g. Cuentas por cobrar a patrones, neto - Incluye aportaciones y amortizaciones pendientes de enterar al INFONAVIT por los patrones relativas al último bimestre de cada año, aportaciones y amortizaciones pendientes de bimestres anteriores, convenios de pago en parcialidades y sanciones a patrones por incumplimiento de sus obligaciones.

El cálculo de la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro de cuentas por cobrar a patrones, se determina por el importe total del adeudo a los 90 días naturales siguientes a su reconocimiento inicial por aquellas amortizaciones y aportaciones a favor de los trabajadores con crédito.

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

La cartera bursatilizada de cada emisión es cedida a un fideicomiso constituido en NAFIN (Fiduciaria), como contraprestación, donde el INFONAVIT recibe el efectivo producto de la colocación entre el gran público inversionista y un porcentaje de derechos de cobro representados por medio de constancias expresadas en UDI y Pesos; las denominadas en UDI se reexpresan mensualmente conforme al cambio en el valor de la UDI, reconociendo el efecto en el estado de resultados en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”. Estas constancias representan un sobre colateral inicial para los tenedores de los CEDEVIS de entre el 16% y el 30% de los activos iniciales del Fideicomiso.

Las bursatilizaciones se consideran como operaciones de transferencia de propiedad de la cartera de crédito que el INFONAVIT cede a los fideicomisos de bursatilización. Los derechos de cobro resultantes de estas operaciones se registran a su valor nominal en el rubro de “Derechos de cobro, neto” y se valúan inicialmente mediante el método de recuperación de costo; por lo que, los remanentes que

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

reciba el INFONAVIT una vez que amorticen en su totalidad los CEDEVIS o se logre el aforo objetivo de cada fideicomiso, reducirán el derecho de cobro hasta agotar su saldo por lo que las recuperaciones posteriores se reconocerán en resultados.

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

El INFONAVIT es el administrador único de la cartera de créditos bursatilizados y de acuerdo con el contrato de administración, la Fiduciaria nombra al INFONAVIT como su agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, de los inmuebles adjudicados, así como, efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda.

Antes del 2008, solo se emitía una constancia de derechos fiduciarios. A partir de 2008, para mejorar la estructura de los CEDEVIS, la constancia se dividió en dos partes: “la constancia preferente”, también llamada “tramo mezzanine”, y la “constancia subordinada”. El tramo mezzanine, recibe pagos de intereses en las mismas fechas que el CEDEVI respecto del cual representa la colateralización, una vez pagado el interés a los tenedores de los CEDEVIS. La amortización del principal de este tramo mezzanine no comienza a efectuarse hasta que los CEDEVIS han sido completamente amortizados, y en el caso de los CDVITOT y CEDEVIS 12U y 13U se comienzan a recibir flujos por amortización de la constancia preferente una vez que se alcanza el porcentaje objetivo de los certificados preferentes.

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

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

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

- i. Otras cuentas por cobrar, neto - Este rubro se integra por préstamos al personal, deudores diversos, gastos por comprobar y deudores de operación, los cuales se reservan al 100% de acuerdo con su antigüedad, después de los 90 días naturales a su registro inicial.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- j. Reserva territorial, neto - Los terrenos en breña que aún no cuentan con condiciones de infraestructura básica y que fueron adquiridos con anterioridad a 1992 y los urbanizados, se encuentran registrados a su valor histórico de adquisición o inversión realizada, hasta en tanto se vendan o se destinen a construcción de vivienda. En la enajenación de la reserva territorial, el remanente que se origina al comparar el precio de venta contra el costo histórico se registra dependiendo del resultado en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”, hasta el momento en que se vendan.

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

- k. Bienes adjudicados, neto - Los bienes adjudicados se registran al menor entre el valor de adjudicación y su valor neto de realización, neto de gastos de adjudicación, en la fecha que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, mientras que los bienes recibidos mediante dación en pago se registran en la fecha en que se firme la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien. Las diferencias, en el caso de que los valores estimados sean inferiores al importe de los créditos, neto de estimaciones que se cancelan, se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”. Cuando el importe de los créditos, neto de estimaciones, que se cancelan sea inferior al valor del bien, el valor del bien se ajusta al valor neto del crédito y la utilidad en venta de este tipo de bienes, en caso de que existiera, se registra hasta el momento en que se realiza.

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

Tratándose de bienes inmuebles, el monto de reservas a constituir será el resultado de aplicar el porcentaje de reserva que corresponda:

<u>Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago</u>	<u>Porcentaje de reserva Bienes inmuebles</u>
Hasta 12	-
Más de 12 y hasta 24	10
Más de 24 y hasta 30	15
Más de 30 y hasta 36	25
Más de 36 y hasta 42	30
Más de 42 y hasta 48	35
Más de 48 y hasta 54	40
Más de 54 y hasta 60	50
Más de 60	100

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administración del INFONAVIT ha realizado un análisis sobre el posible deterioro en los activos de larga duración, mediante la incorporación del efecto de ajuste al valor del bien adjudicado, y establece una estimación adicional para reducirlos a su valor de recuperación. En opinión de la Administración, esta reserva es suficiente para cubrir el posible deterioro identificado de conformidad con lo mencionado en el inciso f.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- l. Deterioro de activos de larga duración en uso - El INFONAVIT revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizado en el valor de algún activo.
- m. Propiedades, mobiliario y equipo, neto - Se registran inicialmente al costo de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaron mediante factores derivados de las Unidades de Inversión (UDI). La depreciación y amortización se calcula por el método de línea recta, con base en la vida útil, estimada por la administración del INFONAVIT de los activos correspondientes.

La vida útil promedio de los principales activos se mencionan a continuación:

	<u>Años promedio</u>
Inmuebles destinados a oficinas	20
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de transporte	4
Equipo de cómputo	3
Adaptaciones y mejoras	10

Los gastos de mantenimiento o reparaciones menores se registran en los resultados del ejercicio cuando se incurren dentro de los “Gastos de administración, operación y vigilancia”.

- n. Gastos por amortizar, neto - Los gastos por amortizar provenientes de intangibles de vida definida (software, licencias, etc.) se amortizan en línea recta atendiendo al tiempo estimado de uso. Ambos gastos por amortizar se incluyen en el de rubro de “Otros activos”.
- o. Aportaciones a favor de los trabajadores - Se integra por las aportaciones que los patrones entregan al INFONAVIT para ser abonadas a la subcuenta de vivienda de cada trabajador, en los términos de la Ley del INFONAVIT.

El interés anual que se accredita a las subcuentas de vivienda de conformidad a lo que establece el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT con la reforma del 27 de abril de 2016, en la cual, se integra por la cantidad básica, misma que se determina con el promedio mensual de las tasas aplicables a cada una de las denominaciones que integren los activos financieros del INFONAVIT y conforme a su proporción del total de los activos financieros. Adicionalmente, se accredita a las subcuentas de vivienda una tasa adicional (cantidad de ajuste) autorizada por el H. Consejo de Administración. Ambos conceptos se reconocen en el estado de resultados del ejercicio dentro del rubro “Gastos por intereses”.

De acuerdo con las reformas de la Ley del INFONAVIT de 1992, el trabajador que cumpla 65 años de edad o adquiera el derecho a disfrutar una pensión por cesantía en edad avanzada, vejez, invalidez, incapacidad permanente total o incapacidad permanente parcial del 50% o más, en los términos de la Ley del IMSS o de algún plan de pensiones establecido por su patrón o derivado de contratación colectiva, tendrá derecho a que las Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores) autorizadas

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

que lleven su cuenta individual de ahorro para el retiro reciban por cuenta del INFONAVIT, los fondos de la subcuenta de vivienda constituidos por aportaciones de marzo de 1992 a junio de 1997, o bien, directamente por el INFONAVIT.

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

Con fecha 12 de enero de 2012, con la reforma al artículo 8º transitorio de la Ley del INFONAVIT, se asume la devolución del Saldo de Subcuenta de Vivienda SAR 97, para aquellos trabajadores que ya se pensionaron y aquellos que lo hagan antes de la reforma de la Ley del IMSS de 1997 bajo el procedimiento de devolución por cuenta propia.

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

El INFONAVIT tiene establecido para los empleados que ingresaron antes del 1 de febrero de 2012 un régimen de jubilaciones y pensiones de beneficio definido en el que participan y se consideran inscritos los empleados que contribuyen con el 2.50% de su salario tabular, dicho régimen cubre lo siguiente:

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

En el supuesto de que por cualquier motivo un empleado deje de prestar sus servicios al INFONAVIT sin haber obtenido una jubilación o pensión en los términos del régimen señalado, tendrá derecho a la devolución de las aportaciones del 2.50% de su salario tabular que hubiere efectuado.

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

La ganancia o pérdida actuarial de los beneficios postempleo se reconocen conforme se devengen en el mismo período en el que se generen en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Para los empleados que ingresaron después del 1º de febrero de 2012, el INFONAVIT tiene establecido un Plan de Contribución Definida (PCD), el cual es de carácter opcional para el resto de los empleados que ingresaron antes del 1º de febrero de 2012 quienes tienen la opción de cambiarse del Régimen de Jubilaciones y Pensiones al PCD, en este plan los empleados contribuyen con un porcentaje de su salario catorcenal, el cual es elegido por el empleado, dependiendo del rango seleccionado el INFONAVIT aporta un porcentaje adicional conforme a la tabla que se muestra a continuación:

<u>Aportación participante</u>	<u>Aportación básica INFONAVIT</u>	<u>Aportación adicional INFONAVIT</u>
2.5%	6%	0.0%
3.0%	6%	0.5%
3.5%	6%	1.0%
4.0%	6%	1.5%

En caso de que el empleado termine su relación laboral con el INFONAVIT antes de la edad de retiro (60 años), le será devuelto el total del saldo acumulado de sus aportaciones a la fecha de baja, más un porcentaje de las aportaciones que ha realizado el INFONAVIT, conforme a la siguiente tabla:

<u>Tabla de derechos adquiridos antigüedad en el INFONAVIT</u>	<u>% de las aportaciones del INFONAVIT</u>
0 - 4.99 años	0%
5 - 5.99 años	10%
6 - 6.99 años	20%
7 - 7.99 años	30%
8 - 8.99 años	40%
9 - 9.99 años	50%
10 - 10.99 años	60%
11 - 11.99 años	70%
12 - 12.99 años	80%
13 - 13.99 años	90%
14 - 14.99 años	100%

El PCD se reconoce en los resultados de cada ejercicio, con base a las contribuciones recibidas de conformidad a lo que establece la NIF.

Los empleados activos del INFONAVIT tienen derecho a la prima de antigüedad, para su determinación se consideran los años de servicio del empleado a la fecha de baja, de acuerdo con lo que establece la Cláusula 19 del Convenio Complementario del Contrato Colectivo de Trabajo.

- q. Créditos diferidos y cobros anticipados - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra el resultado del ejercicio como un ingreso por interés, bajo el método de línea recta durante la vida promedio de los créditos.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- r. Actualización del patrimonio contable - Hasta el 31 de diciembre de 2007, se determinó multiplicando las aportaciones del patrimonio y las reservas por factores derivados de las UDI, que midieron la inflación acumulada desde las fechas en que se realizaron las aportaciones o se generaron los remanentes hasta el cierre del ejercicio 2007. Como resultado de la adopción de la NIF B-10, a partir del 1 de enero de 2008, el INFONAVIT suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación debido a que se encuentra en un entorno económico no inflacionario.
- s. Reconocimiento de ingresos

Ingresos por intereses - Los intereses generados por los créditos otorgados se reconocen conforme se devengan, incluyendo los intereses de cartera en prórroga. La acumulación de los intereses, desde el punto de vista contable, se suspende al momento en que el crédito es considerado como cartera vencida y a partir de ese momento se registran en cuentas de orden, y se reconocen en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses” hasta que se cobran. Se reinicia el reconocimiento de intereses cuando el acreditado cumple las condiciones para el traspaso de cartera vencida a cartera vigente; asimismo, se reconocen los ingresos por intereses y rendimiento de las inversiones en valores (Títulos para negociar y reporto), así como los provenientes de las cuentas de disponibilidades.

Ingresos por indexación de cartera de crédito - El saldo insoluto de los créditos que fueron otorgados en VSM, se actualiza anualmente por el valor del salario mínimo o la UMA, el que resulte menor, generando un ingreso por indexación, que se reconoce conforme se devenga en el rubro de “Ingresos por intereses”. El incremento porcentual en los años de 2019 y 2018, fue de 4.83% y 3.90%, respectivamente.

Ingresos por comisiones - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran en el rubro de “Créditos diferidos y cobros anticipados” y se amortizan contra el resultado del ejercicio en el rubro de “Ingreso por intereses”, bajo el método de línea recta durante la vida promedio del crédito.

- t. Gastos por intereses

Cantidad básica y cantidad de ajuste - Este concepto es el resultante de aplicar al saldo de las subcuentas de vivienda, las tasas aplicables a cada una de las denominaciones que integren los activos financieros del INFONAVIT, con base en la proporción del total de los activos financieros (Cantidad básica), así como por la diferencia entre el resultado de operación y la cantidad básica (Cantidad de ajuste). Estos conceptos se reconocen en el estado de resultados en el rubro de “Gastos por intereses” conforme se devengan.

Gastos por intereses de inversiones - Se consideran gastos por intereses los ajustes por valorización derivados de partidas denominadas en UDI o en algún otro índice general de precios, así como la pérdida en cambios, provenientes de posiciones relacionadas con gastos o ingresos que formen parte del margen financiero. Estos conceptos se reconocen en el estado de resultados en el rubro de “Gastos por intereses” conforme se devengan.

Costos y gastos diferidos - Consideran la proporción devengada de los costos y gastos asociados al otorgamiento de créditos por la vida promedio remanente del portafolio. Estos conceptos se amortizan contra el resultado del ejercicio en el rubro “Gastos por intereses”, bajo el método de línea recta durante la vida promedio de los créditos.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- u. Comisiones y tarifas cobradas - Las comisiones y tarifas cobradas incluyen, principalmente, las comisiones relacionadas con la administración de cartera.

El INFONAVIT en su carácter de administrador de los activos financieros de fideicomisos de bursatilización, de la cartera de entidades financieras participantes en los productos “INFONAVIT Total”, “INFONAVIT más crédito” y del programa “Mejoravit” (antes “Mejora tu Casa”), reconoce en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas” del estado de resultados, los ingresos que se derivan de la prestación de dichos servicios conforme estos se prestan.

- v. Comisiones y tarifas pagadas - En el rubro de comisiones y tarifas pagadas se incluyen principalmente las comisiones bancarias por la operación y recepción de pagos por corresponsales bancarios y el costo de administración del nuevo régimen de inversión que es operado a través del FANVIT.
- w. Resultado por intermediación financiera - El resultado por intermediación financiera corresponderá a la diferencia que resulte entre el valor razonable de la inversión a la fecha de que se trate y el último valor en libros. Los títulos de deuda se valuarán a su valor razonable el cual deberá incluir, tanto el componente de capital, como los intereses devengados no cobrados. Los ajustes resultantes se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio.
- x. Contingencias - Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.
- y. Régimen fiscal - De acuerdo con el artículo 70 de la Ley del INFONAVIT, no es sujeto de contribuciones federales, salvo los derechos de carácter federal correspondientes a la prestación de servicios públicos. Por otro lado, el Artículo 36 de la Ley del INFONAVIT, establece que las aportaciones realizadas por los patrones a favor de los trabajadores y los intereses de la subcuenta de vivienda están exentas de toda clase de impuestos.

Nota 4 – Cambios contables y Reestructuras

- a) Cambios por entrada en vigor del Criterio B-3

De conformidad con la Resolución modificatoria al Criterio B-3 “Cartera de crédito” emitido por la CNBV, publicada en el DOF el 4 de enero de 2018 y que entró en vigor el 1 de enero de 2019, se requiere reconocer en el estado de resultados, los ingresos por recuperación de los créditos que fueron previamente castigados o eliminados dentro del rubro de “Estimación preventiva para riesgos crediticios” en lugar de efectuar su reconocimiento en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación” como se llevaba a cabo, previo a la modificación del Criterio. A fin de mostrar información comparativa se realizó una reclasificación en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2018 por \$5,272,293 del rubro de otros ingresos (egresos) de la operación neta, al rubro de Estimación preventiva para riesgos crediticios, como se muestra en la página siguiente.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Estado de resultados</u>	<u>Saldos originalmente informados</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldos reclasificados</u>
Ingresos por intereses	\$ 153,297,306	\$ -	\$ 153,297,306
Gastos por intereses	(67,605,683)	-	(67,605,683)
Margen financiero	85,691,623	-	85,691,623
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(46,418,950)	5,272,293	(41,146,657)
Margen financiero ajustado	39,272,673	5,272,293	44,544,966
Comisiones y tarifas cobradas	6,046,348	-	6,046,348
Comisiones y tarifas pagadas	(1,048,562)	-	(1,048,562)
Resultados por intermediación	(1,920,675)	-	(1,920,675)
Otros ingresos (egresos) de la operación, neto	(10,176,481)	(5,272,293)	(15,448,774)
Gastos de administración, operación y vigilancia	(11,771,825)	-	(11,771,825)
Resultado neto	\$ 20,401,478	\$ -	\$ 20,401,478

b) Programas de Reestructuras

Durante el ejercicio 2019 la Administración del INFONAVIT llevó a cabo un proceso de análisis y revisión de distintos programas de reestructuras, lo cual permitió la identificación de créditos que, habiendo sido clasificados como cartera vigente, presentaron morosidad recurrente en sus obligaciones de pago, por lo que debieron ser clasificados como cartera vencida. La identificación de la clasificación tomó lugar en octubre de 2019.

En ese sentido, la identificación de dichos créditos motivó un proceso de corrección de la clasificación que se venía realizando con anterioridad, lo que implicó que El INFONAVIT llevara a cabo un análisis amplio de todos los procesos operativos y tecnológicos involucrados en la ejecución de dicha actividad; sin embargo, el análisis efectuado determinó la impracticidad operativa y contable para realizar una clasificación retrospectiva de dichos créditos como cartera vencida con su efecto integral correspondiente, no obstante que El INFONAVIT realizó todos los esfuerzos razonables y justificables para su determinación.

Cabe señalar que la impracticidad antes referida se encuentra prevista en la NIF B-1, basada en la imposibilidad operativa y tecnológica de realizar ajustes retrospectivos debido a la complejidad, el volumen de créditos existentes y los procesos en operación involucrados.

No obstante la impracticidad para determinar los efectos desde su origen el INFONAVIT, con información disponible al 31 de diciembre de 2019, ha realizado un cálculo para efectos comparativos respecto a la clasificación de créditos, constitución de reservas, su efecto en el Balance General y en el Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2018 y por el ejercicio terminado en esa fecha. De acuerdo con este cálculo, la cartera de crédito vigente habría disminuido \$26,718,926, al pasar de \$1,258,317,835 a \$1,231,598,909, mientras que la cartera de crédito vencida habría aumentado en la misma cantidad al pasar de \$106,617,829 a \$133,336,755. Dicha reclasificación hubiera modificado el índice de cartera vencida (ICV) al incrementarse de 7.81% a 9.77%, sin un efecto significativo en la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2018. En el estado de resultados en el rubro de "Ingresos por intereses", generaba un importe menor por \$539,669, pasando de \$153,297,306 a \$152,757,637, asimismo esta disminución equivale a 2.79% en el "Resultado neto" de 2018 al pasar de \$20,401,478 a \$19,861,809.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Disponibilidades:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondo fijo de caja	\$ 24,723	\$ 2,167
Bancos moneda nacional	2,932,980	3,082,161
Disponibilidades:		
Compra de divisas	<u>301</u>	<u>95,020</u>
Total	<u>\$ 2,958,004</u>	<u>\$ 3,179,348</u>

Las divisas por recibir ascienden a 16 y 4,835 dólares, el tipo de cambio utilizado en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$18.86 y \$19.65, respectivamente.

Nota 6 - Inversiones en valores:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

<u>Títulos para negociar</u>	<u>Emisora</u>	<u>Títulos</u>	2019					
			<u>Costo de adquisición</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Días de plazo</u>	<u>Tasa anual</u>		
<u>Títulos para negociar sin restricción</u>								
<u>Deuda gubernamental</u>								
Gobierno Federal	UDIBONO	\$ 45,687,242	\$ 48,425,020	4,271	3.46%			
Gobierno Federal	BPAG91	901,181	903,329	541	7.34%			
Gobierno Federal	BPA182	11,510,942	11,522,326	910	7.20%			
Gobierno Federal	BONOS	40,572,091	44,175,854	4,804	6.94%			
Gobierno Federal	BONDESCD	44,896,126	44,953,500	1,161	7.39%			
<u>Deuda bancaria</u>								
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.	BANOB	\$ 3,419,762	\$ 3,636,409	2,517	6.63%			
Scotia Bank Inverlat, S. A.	SCOTIAB	52,758	52,714	65	7.59%			
BBVA Bancomer, S. A.	BACOMER	607,298	646,264	2,550	5.82%			
Bancomext, S. N. C.	BACMEXT	1,023,455	1,063,319	772	7.39%			
Export-Import Bk Korea.	KEXIM	402,927	415,281	2,403	7.32%			
Nacional Financiera, S. N. C.	NAFF	3,094,748	3,424,287	1,805	7.29%			
Nacional Financiera, S. N. C.	NAFR	396,590	396,825	927	7.51%			
Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	SHF	1,003,935	1,004,508	1,283	7.53%			
<u>Otros títulos de deuda</u>								
América Móvil, S. A. B. de C.V.	AMX	733,126	795,316	1,437	7.56%			
América Móvil, S. A. B. de C.V.	AMXL771	49,802	58,844	6,197	8.37%			
Comisión Federal de Electricidad	CFECB	1,028,987	1,147,146	4,992	6.91%			
Comisión Federal de Electricidad	CFE	1,801,576	1,879,705	1,699	8.62%			
Fondo Especial para Fomentos Agropecuarios	FEFA	930,927	1,004,184	1,118	7.49%			
FOVISSSTE	TFOVICB	866,209	921,191	8,946	4.57%			
FOVISSSTE	TFOVIS	88,760	93,576	8,823	3.81%			
FOVISSSTE	FOVISCB	971,303	1,045,831	9,921	4.25%			
Banco Invex, S.A.	DOIXCB	133,280	145,402	3,247	8.40%			
Banco Invex, S.A.	CIENCB	1,602,125	1,829,075	6,950	8.00%			
Deutsche Bank México, S.A.	PASACB	579,582	638,846	4,504	8.04%			
HSBC México, S. A.	CBPF	325,364	325,952	10,131	7.77%			
The Bank of New York Mellon, S.A.	PSBCB	192,460	206,944	4,532	3.92%			
Nacional Financiera, S.N.C.	PAMMCB	424,517	454,847	8,857	5.23%			
Petróleos Mexicanos	PEMEX	913,696	982,518	1,416	8.97%			
Gobierno del Distrito Federal	GDFECB	206,140	214,916	2,082	7.61%			

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Títulos para negociar

Emisora	Títulos	2019			
		Costo de adquisición	Valor razonable	Días de plazo	Tasa anual
Coca-Cola-Femsa, S.A.B. de C.V.	KOF	270,676	292,903	1,228	8.07%
Grupo LALA, S.A. de C.V.	LALA	187,091	187,415	2,744	8.23%
El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	LIVEPOL	505,196	507,166	3,593	7.90%
Naturgy México S.A. de C.V.	NM	155,699	170,816	2,011	8.36%
Arca Continental S.A.B. de C.V.	AC	104,741	105,020	640	7.56%
Concesionaria Autopista Monterrey					
Saltillo, S.A. de C.V.	CAMSCB	332,297	372,704	6,573	4.06%
Daimler Financial Services México, S. de R.L. de C.V.	DAIMLER	407,354	407,879	1,095	8.06%
Grupo Palacio de Hierro S.A.B. de C.V.	GPH	420,367	419,166	3,566	7.88%
GMéxico transportes S.A. de C.V.	GMXT	460,110	465,773	3,541	7.98%
Grupo Herradura Occidente	GHOBC	300,951	328,316	3,499	10.89%
Herdez Del Fuerte, S. A. de C.V.	HERDEZ	129,147	140,031	1,403	8.12%
Incarso S.A.	INCARSO	55,200	60,606	2,046	8.35%
Banco Invex, S.A.	IPORCB	572,427	604,486	18,602	6.94%
Instituto Fonacot	IFCOTCB	279,300	278,954	562	7.70%
Grupo Aeropuerto del Centro Norte, S.A.B. de C.V.	OMA	47,915	49,836	846	7.84%
Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.	OSM	461,737	506,939	2,031	8.42%
Grupo Televisa, S.A.B.	TLEVISA	147,483	161,673	8,535	10.01%
Promotora de Infraestructura Registral, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	PROIN	295,883	319,841	3,893	8.27%
Red Carretera de Occidente, S.A.B. de C.V.	RCO	336,661	357,411	6,006	7.57%
REDC	REDC933	180,423	199,264	3,084	8.43%
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	TELMEX	346,360	409,646	6,285	8.83%
Grupo Elektra S.A.B. de C.V.	ELEKTRA	249,294	249,309	349	8.76%

Instrumentos de patrimonio neto

iShares Edge MSCI USA Momentum Factor	MTUM	607,887	722,183	-	-
CEMEX S.A.B. de C.V.	CEMEX	261,097	255,035	-	-
Fibra Uno	FUNO	518,476	778,165	-	-
iShares Euro Stoxx Banks 30-15 UCITS ETF	SX7EEX	19,762	21,997	-	-
iShares Currency Hedged MSCI Eurozone ETF	HEZU	1,705,216	2,143,339	-	-
Fibra HD Servicios, S.C.	FIBRAHD	146,374	171,251	-	-
Macquarie México Real Estate Management, S. A. de C.V.	FIBRAMQ	503,503	717,701	-	-
Fibra Prologis	FIBRAPL	480,528	669,404	-	-
Fibra Monterrey	FMTY	556,046	597,510	-	-
CI Banco, S.A.	TERRA	804,051	1,217,633	-	-
iShares S&P 500 Peso Hedged TRAC	IVV	2,746,278	3,358,532	-	-
iShares S&P 500 growth ETF	IVW	304,550	383,551	-	-
Power Shares QQQ Nasdaq 100	QQQ	409,442	538,238	-	-
Aida, Energía & Infráestructura, S.A.P.I., de C.V.	AINDACK	70,903	66,576	-	-
Concentradora Fibra					
Danhos S.A. de C.V.	DANHOS	253,278	251,302	-	-
Grupo Nagoin, S. A. de C. V.	EDUCA	270,459	412,500	-	-
CFE Capital S de RL de C.V.	FCFE	209,845	421,754	-	-
Administrador Fibraestructura, S.A.P.I. de C.V.	INFRAEX	130,134	130,134	-	-
Inmobiliaria Management I, S.A.P.I. de C.V.	INMOBCK	49,710	47,035	-	-
SPDR MATERIAL SELECT SECTOR	XLB	349,064	417,110	-	-
Financial Select Sector SPDR	XLF	340,302	425,783	-	-
SPDR Industrial Select Sector	XLI	245,496	286,165	-	-
SPDR TECHNOLOGY SELECT SECTOR	XLK	560,301	787,688	-	-
FORTEM CAPITAL I S.C.	FORTMCK	116,525	106,302	-	-
Banco Invex, S. A.	FCICK	206,759	220,990	-	-
Walton Street México CKD	WSMX2CK	189,284	201,559	-	-

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Títulos para negociar</u>		2019			
<u>Emisora</u>	<u>Títulos</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Días de plazo</u>	<u>Tasa anual</u>
Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V.	IGS3CK	157,114	224,062	-	-
PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.	PLA2CK	105,893	102,458	-	-
Sirenta, S. de R.L. de C. V	SIRENCK	169,364	198,746	-	-
VEX Capital, S.C. y Quiero Casa, S.A. de C.V.	VEXCK	112,602	101,104	-	-
Fomento a la Energía e Infraestructura de México	EXI2CK	176,286	160,459	-	-
WisdomTree Europe Hedged Equity Fund	HEDJ	150,192	159,795	-	-
JPMorgan Diversified Return International Eqty ETF	JPIN	508,519	538,479	-	-
WisdomTree Japan Hedge Equity Fund	DXJ	2,067,850	2,364,686	-	-
iShares Black rock	SHV	3,271,173	3,232,505	-	-
iShares Edge MSCI USA Quality Factor ETF	QUAL	1,535,909	1,733,809	-	-
Vanguard MSCI EAFE ETF	VEA	448,661	477,915	-	-
Vanguard Growth Index Fund	VUG	410,470	446,744	-	-
iShares Black rock	USMV	1,323,584	1,597,137	-	-
SPDR Select Sector Fund	XLP	379,084	465,722	-	-
SPDR Select Sector Fund	XLU	411,441	499,792	-	-
Health Care Select Sector SPDR	XLV	283,406	313,206	-	-
Total		\$194,230,039	\$206,925,139		
<u>Títulos para negociar</u>		2018			
<u>Emisora</u>	<u>Títulos</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Días de plazo</u>	<u>Tasa anual</u>
<u>Títulos para negociar sin restricción</u>					
<u>Deuda gubernamental</u>					
Gobierno Federal	UDIBONO	\$ 40,288,156	\$ 40,978,511	4,077	4.45%
Gobierno Federal	BPAG28	3,394,704	3,399,721	180	8.39%
Gobierno Federal	BPAG91	899,144	901,284	906	8.42%
Gobierno Federal	BPA182	13,862,894	13,881,209	1,151	8.50%
Gobierno Federal	BONOS	9,574,931	9,001,538	3,000	8.63%
Gobierno Federal	BONDESD	27,682,624	27,716,656	993	8.51%
<u>Deuda bancaria</u>					
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.	BANOB	1,449,426	1,411,512	1,662	8.93%
Scotia Bank Inverlat, S.A.	SCOTIAB	52,788	52,774	430	8.82%
Banco Santander, S.A.	BSAN	156,134	164,394	318	0.00%
BBVA Bancomer, S. A.	BACOMER	400,514	405,829	2,747	4.73%
Bancomext, S.N.C.	BACMEXT	1,042,984	1,023,309	1,137	8.74%
Nacional Financiera, S.N.C.	NAFF	3,251,453	3,094,129	2,171	9.22%
Nacional Financiera, S.N.C.	NAFR	396,516	396,653	1,292	8.57%
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	SHF	501,583	501,575	1,302	8.59%
<u>Otros títulos de deuda</u>					
Aerovías de México S. A. de C.V.	AERMXCB	183,986	182,792	624	9.34%
América Móvil, S. A. B. de C.V.	AMX	710,051	684,719	1,803	9.56%
América Móvil, S. A. B. de C.V.	AMXL771	52,272	49,802	6,562	10.26%
Comisión Federal de Electricidad	CFECB	1,160,244	1,099,292	5,357	7.69%
Comisión Federal de Electricidad	CFE	1,845,429	1,801,160	2,065	9.52%
Fondo Especial para Fomentos Agropecuarios	FEFA	601,769	588,702	1,483	9.03%
FOVISSSTE	TFOVICB	957,057	987,913	9,311	5.34%
FOVISSSTE	TFOVIS	114,546	116,865	9,188	4.80%
FOVISSSTE	FOVISCB	1,078,680	1,091,334	10,287	5.07%
Banco Inex, S.A.	DOIXCB	148,702	145,756	3,612	10.33%
Banco Inex, S.A.	CIENCB	1,699,330	1,628,849	7,315	9.83%
Deutsche Bank México, S.A.	PASACB	585,211	592,052	4,869	10.04%

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Títulos para negociar</u>		2018			
<u>Emisora</u>	<u>Títulos</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Días de plazo</u>	<u>Tasa anual</u>
Títulos para negociar sin restricción					
HSBC México, S. A.	CBPF	326,330	325,408	10,496	8.80%
The Bank of NewYork Mellon, S.A.	PSBCB	171,618	194,147	4,897	4.64%
Nacional Financiera, S.N.C.	PAMMBC	445,966	440,922	9,222	5.83%
Petróleos Mexicanos	PEMEX	978,758	913,579	1,781	10.79%
CEMEX, S. A. B. de C.V.	CEMEX	659,703	406,354	332	0.00%
Coca-Cola-Femsa, S.A.B. de C.V.	KOF	274,705	270,628	1,593	0.00%
Instrumentos de patrimonio neto					
iShares Edge MSCI USA Momentum Factor	MTUM	539,398	492,410	-	-
Concesionaria Autopista Monterrey Saltillo, S. A. de C.V. ⁽²⁾	CAMSCB	323,335	338,848	-	-
Daimler Financial Services México, S. de R.L. de C.V.	DAIMLER	48,329	48,320	-	-
Gas Natural SDG, S.A.	GASN	161,850	155,663	-	-
Grupo Herradura Occidente	GHOCB	323,385	310,465	-	-
Herdez Del Fuerte, S. A. de C.V.	HERDEZ	132,776	129,116	-	-
Incarso, S.A. de C.V.	INCARSO	57,678	55,187	-	-
Instituto Fonacot	IFCOTCB	278,890	279,303	-	-
Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V.	OMA	38,476	38,203	-	-
Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.	OSM	479,585	461,626	-	-
Grupo Televisa, S.A.B. de C.V.	TLEVISA	539,974	525,641	-	-
Promotora de Infraestructura					
Registral, S. A. de C. V., Sofom., E.N.R.	PROIN	327,534	311,495	-	-
Red Carretera de Occidente, S. A. B. de C.V.	RCO	49,269	47,771	-	-
REDC	REDC933	192,194	186,455	-	-
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	TELMEX	379,024	346,263	-	-
Fibra Uno	FUNO	717,445	580,236	-	-
iShares Euro Stoxx Banks 30-15 UCITS ETF	SX7EEX	31,757	20,721	-	-
iShares Currency Hedged MSCI Eurozone ETF	HEZU	2,020,202	1,822,459	-	-
Fibra HD Servicios, S.C.	FIBRAHD	2,838	2,675	-	-
Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.	FIBRAMQ	513,192	473,201	-	-
Fibra Prologis	FIBRAPL	366,372	349,937	-	-
Fibra Monterrey	FMTY	376,635	392,727	-	-
CIBanco, S. A.	TERRA	1,063,705	916,954	-	-
iShares S&P 500 Peso Hedged TRAC	IVV	2,052,882	1,950,036	-	-
iShares S&P 500 growth etf	IVW	340,654	310,889	-	-
PowerShares QQQ Nasdaq 100	QQQ	333,917	333,453	-	-
Aida, Energía & Infraestructura, S. A. P. I., de C.V.	AINDACK	60,000	59,244	-	-
Grupo Nagoin, S.A. de C.V.	EDUCA	292,733	300,000	-	-
CFE Capital, S. de R.L. de C.V.	FCFE	213,400	206,095	-	-
Administrador Fibaestructura, S.A.P.I. de C.V.	INFRAEX	147,568	147,568	-	-
Inmobiliaria Management I, S.A.P.I. de C.V.	INMOBCK	50,000	49,710	-	-
SPDR MATERIALS SELECT SECTOR	XLB	393,870	357,400	-	-
Financial Select Sector SPDR	XLF	311,171	273,038	-	-
SPDR TECHNOLOGY SELECT SECTOR	XLK	488,257	468,923	-	-
SPDR Industrial Select Sector	XLI	146,145	126,573	-	-
Banco Invex, S. A.	FCICK	173,218	173,759	-	-
Walton Street México CKD	WSMX2CK	116,137	109,996	-	-
Grupo Desarrollador IGS, S.A.P.I. de C.V.	IGS3CK	112,892	118,858	-	-
PGIM Real Estate MVP Inmuebles					
IV, S. de R. L. de C.V.	PLA2CK	51,732	49,504	-	-
Sirenta, S. de R. L. de C.V.	SIRENCK	119,323	104,869	-	-
VEX Capital, S. C. y Quiero Casa, S.A. de C.V.	VEXCK	110,678	112,602	-	-
WisdomTree Global exMéxico Equity Fund	XMX	281,053	256,350	-	-
Fomento a la Energía e Infraestructura de México 2	EXI2CK	129,772	127,000	-	-
WisdomTree Japan Hedge Equity Fund	DXJ	2,452,019	1,969,872	-	-
iShares Blackrock	SHV	2,675,961	2,743,006	-	-
iShares Blackrock	USMV	1,127,259	1,167,320	-	-
SPDR Select Sector Fund	XLP	410,501	391,172	-	-
SPDR Select Sector Fund	XLU	410,744	426,376	-	-
Total		\$ 136,913,937	\$ 135,068,657		

En el año 2012 se reformó el artículo 43 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores para permitir estructurar un régimen de inversión de los recursos excedentes del INFONAVIT. Lo anterior dio origen al Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT) en 2014, el cual tiene como objeto realizar la inversión a largo plazo de los recursos sujetos a inversión bursátil del INFONAVIT, mientras estos no son utilizados para el otorgamiento de crédito.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por intereses provenientes de los títulos para negociar ascienden a \$9,726,458 y \$6,774,673, respectivamente. Por otra parte, las comisiones pagadas por la operación de los títulos para negociar ascendieron a \$4,598 y \$5,573, respectivamente.

La tasa anual promedio de los títulos para negociar que generaron dichos ingresos por intereses al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue del 6.57% y 6.34%, respectivamente, con una tasa al vencimiento del 6.34% y 7.69%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los derechos fiduciarios emitidos por un fideicomiso cuentan con un plazo promedio remanente de 12.14 años y 14.25 años, respectivamente y tienen como bien subyacente de pago de los derechos de activos reales, los derechos de cobro de créditos, los derechos estados y municipios, federal y similares, las fibras, los recursos del fideicomiso emisor. Dichos derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendieron a \$9,548,412 y \$7,127,096, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se cuenta con títulos para negociar emitidos por un mismo emisor distinto a valores gubernamentales que sean superiores al 5% del patrimonio neto del INFONAVIT.

<u>Títulos recibidos en reporto</u>		2019					
<u>Emisora</u>	<u>Títulos</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Premio</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Días de plazo</u>	<u>Tasa anual</u>	
Fondo Especial para Fomentos Agropecuarios	FEFA	\$ 7,000,000	\$ 1,418	\$ 7,001,418	2	7.29%	
Comisión Federal de Electricidad	CFE	3,633,694	737	3,634,431	2	7.30%	
Petróleos Mexicanos	PEMEX	2,366,306	479	2,366,785	2	7.30%	
Gobierno Federal	BPAG91	3,448,461	695	3,449,156	2	7.26%	
Gobierno Federal	BONOS	1,900,000	3,899	1,903,899	8.5	7.41%	
Gobierno Federal	BACMEXT	413,987	85	14,072	3	7.32%	
Gobierno Federal	BANOB	383,590	78	383,668	3	7.32%	
Gobierno Federal	BANOBRA	1,572,969	320	1,573,289	3	7.32%	
Gobierno Federal	BONDESD	7,453,540	5,515	7,459,055	4	7.30%	
Gobierno Federal	NAFR	1,093,214	222	1,093,436	3	7.32%	
Gobierno Federal	SHF	3,158,208	2,034	3,160,242	5	7.36%	
Total		<u>\$ 32,423,969</u>	<u>\$ 15,482</u>	<u>\$ 32,439,451</u>			
<u>Títulos recibidos en reporto</u>		2018					
<u>Emisora</u>	<u>Títulos</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Premio</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Días de plazo</u>	<u>Tasa anual</u>	
Fondo Especial para Fomentos Agropecuarios	FEFA	\$ 9,622,600	\$ -	\$ 9,622,600	2	8.33%	
Comisión Federal de Electricidad	CFE	1,150,000	-	1,150,000	2	8.30%	
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.	FBANOBRAS	3,000,000	2,112	3,002,112	5	8.45%	
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado	TFOVIS	377,400	-	377,400	2	8.30%	
Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores	FNCOT	50,000	-	50,000	2	8.30%	
Gobierno Federal	BPAG91	1,077,730	345	1,078,075	2	8.27%	
Gobierno Federal	BPA182	2,950,000	2,049	2,952,049	5	8.34%	
Gobierno Federal	BONDESD	13,190,704	9,284	13,199,988	4	8.27%	
Total		<u>\$ 31,418,434</u>	<u>\$ 13,790</u>	<u>\$ 31,432,224</u>			

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los premios ganados ascienden a \$1,031,570 y \$910,108, respectivamente, mismos que se incluyen en el estado de resultados dentro del rubro de "Ingresos por intereses". La tasa anual promedio de los Títulos administrados por el FANVIT recibidos en reporto que generaron dichos premios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de 8.09% y 8.10% respectivamente; asimismo, el plazo promedio de concertación de los reportos es de cuarenta y dos días, para ambos años.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los premios por títulos en reporto administrados por la Tesorería del INFONAVIT ascienden a \$2,658,678 y \$1,955,410, lo que corresponde a tasas promedio de reporto de 8.28% y 7.73%, respectivamente.

Nota 7 - Cartera de crédito a la vivienda:

a. Clasificación de la cartera por tipo de préstamo y por régimen

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera de crédito a la vivienda por línea, dentro de la cual se incluyen las partidas pendientes de individualizarse y el financiamiento a desarrolladores, esta última se encuentra reservada (véase inciso e) se integra como sigue:

	2019					
	Línea I	Línea II	Línea III	Línea IV	Línea V	Total
Cartera de crédito vigente						
Créditos a la vivienda						
Créditos tradicionales						
Régimen ordinario de amortización	\$ 9,080,712	\$ 871,677,700	\$ 15,327,125	\$ 3,791,807	\$ 2,070,830	\$ 901,948,174
Régimen especial de, amortización	19,552,956	214,806,623	9,547,432	1,431,706	1,267,078	246,605,795
Cartera en prórroga	224,678	50,656,615	268,940	188,889	68,584	51,407,706
	<u>28,858,346</u>	<u>1,137,140,938</u>	<u>25,143,497</u>	<u>5,412,402</u>	<u>3,406,492</u>	<u>1,199,961,675</u>
Créditos en coparticipación						
Régimen ordinario de amortización	-	64,416,681	-	-	-	64,416,681
Régimen especial de amortización	-	12,266,902	-	-	-	12,266,902
Cartera en prórroga	-	2,761,493	-	-	-	2,761,493
	<u>79,445,076</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,445,076</u>
Cartera de crédito vigente	<u>28,858,346</u>	<u>1,216,586,014</u>	<u>25,143,497</u>	<u>5,412,402</u>	<u>3,406,492</u>	<u>1,279,406,751</u>
Financiamiento a desarrolladores						408,501
Partidas pendientes de individualizarse, neto						(28,813,071)
Total de cartera de crédito vigente						<u>\$ 1,251,002,181</u>

	2019					
	Línea I	Línea II	Línea III	Línea IV	Línea V	Total
Cartera de crédito vencida						
Créditos a la vivienda						
Créditos tradicionales						
Régimen ordinario de amortización	\$ 470,129	\$ 17,032,147	\$ 336,255	\$ 32,099	\$ 31,479	\$ 17,902,109
Régimen especial de amortización	7,222,766	122,144,420	3,504,863	438,830	321,293	133,632,172
Cartera en prórroga	43,623	312,869	13,931	2,524	584	373,531
	<u>7,736,518</u>	<u>139,489,436</u>	<u>3,855,049</u>	<u>473,453</u>	<u>353,356</u>	<u>151,907,812</u>
Créditos en coparticipación						
Régimen ordinario de, amortización	-	1,880,164	-	-	-	1,880,164
Régimen especial de amortización	-	15,525,398	-	-	-	15,525,398
Cartera en prórroga	-	39,340	-	-	-	39,340
	<u>7,736,518</u>	<u>156,934,338</u>	<u>3,855,049</u>	<u>473,453</u>	<u>353,356</u>	<u>169,352,714</u>
Financiamiento a desarrolladores						1,196,136
Total de cartera vencida						<u>170,548,850</u>
Cartera de crédito						<u>\$ 1,421,551,031</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2018					
	<u>Línea I</u>	<u>Línea II</u>	<u>Línea III</u>	<u>Línea IV</u>	<u>Línea V</u>	<u>Total</u>
Cartera de crédito vigente						
Créditos a la vivienda						
Créditos tradicionales						
Régimen ordinario de amortización	\$ 19,641,130	\$ 860,058,953	\$ 17,669,299	\$ 3,696,588	\$ 2,330,206	\$ 903,396,176
Régimen especial de amortización	26,764,646	232,422,827	10,729,853	1,631,567	1,419,884	272,968,777
Cartera en prórroga	852,058	37,364,726	595,334	144,346	76,502	39,032,966
	<u>47,257,834</u>	<u>1,129,846,506</u>	<u>28,994,486</u>	<u>5,472,501</u>	<u>3,826,592</u>	<u>1,215,397,919</u>
Créditos en coparticipación						
Régimen ordinario de amortización	-	57,155,969	-	-	-	57,155,969
Régimen especial de amortización	-	12,386,156	-	-	-	12,386,156
Cartera en prórroga	-	2,025,463	-	-	-	2,025,463
	<u>-</u>	<u>71,567,588</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,567,588</u>
Cartera de crédito vigente	<u>47,257,834</u>	<u>1,201,414,094</u>	<u>28,994,486</u>	<u>5,472,501</u>	<u>3,826,592</u>	<u>1,286,965,507</u>
Financiamiento a desarrolladores						628,849
Partidas pendientes de individualizarse, neto						<u>(29,276,521)</u>
Total de cartera de crédito vigente						<u>\$1,258,317,835</u>

	2018					
	<u>Línea I</u>	<u>Línea II</u>	<u>Línea III</u>	<u>Línea IV</u>	<u>Línea V</u>	<u>Total</u>
Cartera de crédito vencida						
Créditos a la vivienda						
Créditos tradicionales						
Régimen ordinario de amortización	\$ 345,792	\$ 10,900,202	\$ 258,912	\$ 25,865	\$ 16,996	\$ 11,547,767
Régimen especial de amortización	4,135,833	74,780,610	2,084,874	255,178	190,502	81,446,997
Cartera en prórroga	45,469	416,923	16,567	3,330	1,915	484,204
	<u>4,527,094</u>	<u>86,097,735</u>	<u>2,360,353</u>	<u>284,373</u>	<u>209,413</u>	<u>93,478,968</u>
Créditos en coparticipación						
Régimen ordinario de amortización	-	968,281	-	-	-	968,281
Régimen especial de amortización	-	11,033,878	-	-	-	11,033,878
Cartera en prórroga	-	47,626	-	-	-	47,626
	<u>-</u>	<u>12,049,785</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,049,785</u>
Financiamiento a desarrolladores	<u>4,527,094</u>	<u>98,147,520</u>	<u>2,360,353</u>	<u>284,373</u>	<u>209,413</u>	<u>105,528,753</u>
Total de cartera de crédito vencida						<u>1,089,076</u>
Cartera de crédito						<u>\$1,364,935,664</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera de crédito que se encuentra denominada en VSM, se valoriza a través de la UMI en \$2,500 y \$2,384, respectivamente. El efecto por la indexación de la cartera de crédito denominada en VSM se reconoció en el rubro de “Ingresos por intereses” y ascendió a \$44,747,268 y \$37,183,283, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera de crédito en prórroga representó el 4% y 3%, respectivamente del total de la cartera de crédito. El tiempo promedio que permanecen los créditos en la cartera en prórroga es de 5 meses.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

La integración de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo con el plazo a partir de que ésta se consideró como tal, se integra como sigue:

<u>2019</u>	<u>1 a 180</u>	<u>Días</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>Total</u>
Créditos tradicionales						
Vivienda financiada	\$ 3,020,229	\$ 2,228,652	\$ 1,425,990	\$ 1,061,647	\$ 7,736,518	
Compra a terceros	45,218,929	38,681,924	30,895,475	24,693,108	139,489,436	
Construcción	1,551,563	1,003,455	769,806	530,225	3,855,049	
Reparación, ampliación y mejoramiento	196,940	118,738	81,413	76,362	473,453	
Pago de pasivos	157,377	87,540	67,955	40,484	353,356	
	50,145,038	42,120,309	33,240,639	26,401,826	151,907,812	
Créditos en coparticipación						
Compra a terceros	2,701,955	3,108,911	3,997,715	7,636,321	17,444,902	
Financiamiento a desarrolladores	1,196,136				1,196,136	
Total	<u>\$ 54,043,129</u>	<u>\$ 45,229,220</u>	<u>\$ 37,238,354</u>	<u>\$ 34,038,147</u>	<u>\$ 170,548,850</u>	
<u>2018</u>	<u>1 a 180</u>	<u>Días</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>Total</u>
Créditos tradicionales						
Vivienda financiada	\$ 1,441,829	\$ 900,942	\$ 1,141,076	\$ 1,043,247	\$ 4,527,094	
Compra a terceros	23,893,573	15,604,430	23,339,640	23,260,092	86,097,735	
Construcción	745,828	443,789	568,741	601,995	2,360,353	
Reparación, ampliación y mejoramiento	81,788	38,953	78,755	84,877	284,373	
Pago de pasivos	76,574	38,767	46,739	47,333	209,413	
	26,239,592	17,026,881	25,174,951	25,037,544	93,478,968	
Créditos en coparticipación						
Compra a terceros	1,692,128	1,471,825	3,381,466	5,504,366	12,049,785	
Financiamiento a desarrolladores	1,089,076	-	-	-	1,089,076	
Total	<u>\$ 29,020,796</u>	<u>\$ 18,498,706</u>	<u>\$ 28,556,417</u>	<u>\$ 30,541,910</u>	<u>\$ 106,617,829</u>	

Los movimientos de la cartera vencida en 2019 y 2018, se analizan como se muestran a continuación:

<u>2019</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aplicación de reserva</u>	<u>Incremento (decremento) del año</u>	<u>Saldo final</u>
Vivienda financiada	\$ 4,527,094	\$ (982,938)	\$ 4,192,362	\$ 7,736,518
Compra a terceros	98,147,520	(15,349,879)	74,136,697	156,934,338
Construcción	2,360,353	(485,467)	1,980,163	3,855,049
Reparación, ampliación y mejoramiento	284,373	(69,233)	258,313	473,453
Pago de pasivos	209,413	(38,437)	182,380	353,356
Subtotal	105,528,753	(16,925,954)	80,749,915	169,352,714
Financiamiento a desarrolladores	<u>1,089,076</u>	<u>-</u>	<u>107,060</u>	<u>1,196,136</u>
Total cartera	<u>\$ 106,617,829</u>	<u>\$ (16,925,954)</u>	<u>\$ 80,856,975</u>	<u>\$ 170,548,850</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>2018</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aplicación de reserva</u>	<u>Incremento (decremento) del año</u>	<u>Saldo final</u>
Vivienda financiada	\$ 4,812,096	(\$ 1,527,451)	\$ 1,242,449	\$ 4,527,094
Compra a terceros	94,470,939	(12,337,762)	16,014,343	98,147,520
Construcción	2,539,095	(568,443)	389,701	2,360,353
Reparación, ampliación y mejoramiento	334,403	(67,455)	17,425	284,373
Pago de pasivos	223,508	(44,294)	30,199	209,413
 Subtotal	 102,380,041	 (14,545,405)	 17,694,117	 105,528,753
 Financiamiento a desarrolladores	 600,415	 -	 488,661	 1,089,076
 Total cartera	 <u>\$ 102,980,456</u>	 <u>(\$ 14,545,405)</u>	 <u>\$ 18,182,778</u>	 <u>\$ 106,617,829</u>

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos por intereses están conformados de la siguiente forma:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por intereses y comisiones ⁽¹⁾	\$ 115,759,091	\$ 106,411,125
Indexación de cartera	44,747,268	37,183,283
Intereses sobre inversiones	<u>13,499,350</u>	<u>9,702,898</u>
 Total	 <u>\$ 174,005,709</u>	 <u>\$ 153,297,306</u>

- ⁽¹⁾ Dentro de este concepto se incluyen las amortizaciones de los ingresos por comisiones por apertura de créditos, así como los de los créditos en coparticipación (INFONAVIT total e INFONAVIT más crédito), en su caso desde su originación y hasta el momento en que se participa al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el plazo promedio de devengamiento fue de 21.63 y 21.30 años, respectivamente.

El número de créditos a la vivienda al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se conforma como se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cartera vigente	4,581,745	4,729,513
Cartera en prórroga	184,666	144,631
Cartera vencida	<u>463,726</u>	<u>290,012</u>
 Total	 <u>5,230,137</u>	 <u>5,164,156</u>
 Porcentaje de número de créditos en cartera vencida	 <u>8.87%</u>	 <u>5.62%</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la clasificación por número de créditos a la vivienda conforme a su régimen de amortización se muestra a continuación:

	2019			
	<u>ROA</u>	<u>REA</u>	<u>Prórroga</u>	<u>Total</u>
Cartera vigente	3,681,778	899,967	184,666	4,766,411
Cartera vencida	<u>55,391</u>	<u>407,155</u>	<u>1,180</u>	<u>463,726</u>
Total	<u>3,737,169</u>	<u>1,307,122</u>	<u>185,846</u>	<u>5,230,137</u>
	2018			
	<u>ROA</u>	<u>REA</u>	<u>Prórroga</u>	<u>Total</u>
Cartera vigente	3,766,329	963,184	144,631	4,874,144
Cartera vencida	<u>34,833</u>	<u>253,521</u>	<u>1,658</u>	<u>290,012</u>
Total	<u>3,801,162</u>	<u>1,216,705</u>	<u>146,289</u>	<u>5,164,156</u>

b. Variaciones en la cartera de crédito

Los movimientos en la cartera de crédito en 2019 y 2018, se analizan como se muestran a continuación:

	2019	2018
<u>Cartera vigente</u>		
Saldo inicial	\$ 1,217,259,406	\$ 1,112,427,325
Incrementos:		
Créditos otorgados	296,898,672	274,275,199
Intereses devengados	143,702,191	134,002,945
Indexación (Incremento salario mínimo)	114,039,095	104,573,581
Recuperación de créditos aplicados	37,673,643	31,729,294
Recuperación de créditos de CEDEVIS	565,790	2,028,192
	917,953	1,941,187
Decrementos:		
Amortizaciones	317,325,096	169,443,118
Traspaso neto a cartera vencida	139,831,374	134,828,899
Traspaso neto a cartera en prórroga	75,488,477	14,405,641
Complemento de pago y beneficios a los acreditados	11,405,644	(22,391,427)
Aplicación de adjudicaciones	63,753,370	15,140,337
Liquidados por autoseguro	3,850,533	6,718,704
Saldos de subcuentas de vivienda aplicados	5,279,125	4,656,690
Saldos al descubierto créditos a 20 años	1,420,565	1,780,137
Otros movimientos	258,099	284,811
	16,037,909	14,019,326
Saldo final de cartera de crédito vigente	<u>\$ 1,196,832,982</u>	<u>\$ 1,217,259,406</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
<u>Cartera vencida</u>		
Saldo inicial	\$ 106,617,829	\$ 102,980,456
Incrementos:		
Indexación (Incremento salario mínimo)	80,856,975	18,182,781
Traspaso neto desde cartera vigente	5,368,498	3,777,140
	75,488,477	14,405,641
Decrementos:		
Aplicación créditos reservados al 100%	16,925,954	14,545,408
	16,925,954	14,545,408
Saldo final	<u>\$ 170,548,850</u>	<u>\$ 106,617,829</u>
<u>Cartera en prórroga</u>		
Saldo inicial	\$ 41,058,429	\$ 61,773,008
Movimientos:		
Indexación (incremento salario mínimo)	13,110,770	(20,714,579)
Traspaso neto a cartera vigente	1,705,130	1,676,851
	11,405,644	(22,391,430)
Saldo final de cartera de crédito en prórroga	<u>\$ 54,169,199</u>	<u>\$ 41,058,429</u>

c. Clasificación de la cartera por moneda

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera de créditos a la vivienda conforme a su moneda, antes de las amortizaciones pendientes de individualizarse y financiamiento a desarrolladores, se muestra a continuación:

	2019			2018		
	<u>Pesos</u>	<u>VSM</u>	<u>Total</u>	<u>Pesos</u>	<u>VSM</u>	<u>Total</u>
Tradicional						
Cartera vencida						
ROA	\$ 467,355,970	434,592,204	901,948,174	\$ 364,974,400	\$ 538,421,776	\$ 903,396,176
REA	54,387,485	192,218,310	246,605,795	33,344,337	239,624,440	272,968,777
Prórroga	<u>27,998,321</u>	<u>23,409,385</u>	<u>51,407,706</u>	<u>14,277,775</u>	<u>24,755,191</u>	<u>39,032,966</u>
	<u>549,741,776</u>	<u>650,219,899</u>	<u>1,199,961,675</u>	<u>412,596,512</u>	<u>802,801,407</u>	<u>1,215,397,919</u>
Cartera vencida						
ROA	3,221,936	14,680,173	17,902,109	1,327,726	10,220,041	11,547,767
REA	13,635,545	119,996,628	133,632,173	4,580,163	76,866,833	81,446,996
Prórroga	<u>21,066</u>	<u>352,464</u>	<u>373,530</u>	<u>11,419</u>	<u>472,786</u>	<u>484,205</u>
	<u>16,878,547</u>	<u>135,029,265</u>	<u>151,907,812</u>	<u>5,919,308</u>	<u>87,559,660</u>	<u>93,478,968</u>
Total créditos tradicionales	<u>566,620,323</u>	<u>785,249,164</u>	<u>1,351,869,487</u>	<u>418,515,820</u>	<u>890,361,067</u>	<u>1,308,876,887</u>
Créditos en coparticipación						
Cartera vencida						
ROA	43,344,531	21,072,150	64,416,681	33,088,411	24,067,558	57,155,969
REA	4,532,052	7,734,850	12,266,902	3,332,635	9,053,521	12,386,156
Prórroga	<u>1,419,597</u>	<u>1,341,896</u>	<u>2,761,493</u>	<u>781,117</u>	<u>1,244,346</u>	<u>2,025,463</u>
	<u>49,296,180</u>	<u>30,148,896</u>	<u>79,445,076</u>	<u>37,202,163</u>	<u>34,365,425</u>	<u>71,567,588</u>
Cartera vencida						
ROA	316,630	1,563,534	1,880,164	110,028	858,253	968,281
REA	1,561,241	13,964,156	15,525,397	848,807	10,185,071	11,033,878
Prórroga	<u>9,869</u>	<u>29,472</u>	<u>39,341</u>	<u>9,469</u>	<u>38,157</u>	<u>47,626</u>
	<u>1,887,740</u>	<u>15,557,162</u>	<u>17,444,902</u>	<u>968,304</u>	<u>11,081,481</u>	<u>12,049,785</u>
Total de créditos en coparticipación	<u>51,183,920</u>	<u>45,706,058</u>	<u>96,889,978</u>	<u>38,170,467</u>	<u>45,446,906</u>	<u>83,617,373</u>
Total de cartera	<u>\$ 617,804,243</u>	<u>\$ 830,955,222</u>	<u>\$ 1,448,759,465</u>	<u>\$ 456,686,287</u>	<u>\$ 935,807,973</u>	<u>\$ 1,392,494,260</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

d. Cartera reestructurada

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de la cartera reestructurada activa, se integra como sigue:

<u>2019</u>	<u>Vigente</u>			
	<u>ROA</u>	<u>REA</u>	<u>Prórroga</u>	<u>Total</u>
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 2,376,428	\$ 13,538,540	\$ 110,821	\$ 16,025,789
Compra a terceros	103,014,747	127,305,171	8,071,292	238,391,210
Construcción	2,337,656	5,822,674	75,531	8,235,861
Reparación, ampliación y mejoramiento	237,008	835,188	28,433	1,100,629
Pago de pasivos	346,298	856,390	23,401	1,226,089
Créditos a la vivienda	<u>108,312,137</u>	<u>148,357,963</u>	<u>8,309,478</u>	<u>264,979,578</u>
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	<u>6,808,018</u>	<u>6,000,708</u>	<u>737,879</u>	<u>13,546,605</u>
Total de créditos a la vivienda vigentes	<u>\$ 115,120,155</u>	<u>\$ 154,358,671</u>	<u>\$ 9,047,357</u>	<u>\$ 278,526,183</u>
<u>Vencida</u>				
<u>2019</u>	<u>ROA</u>	<u>REA</u>	<u>Prórroga</u>	<u>Total</u>
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 46,623	902,772	4,869	954,264
Compra a terceros	1,172,341	12,278,113	17,945	13,468,399
Construcción	42,071	487,326	896	530,293
Reparación, ampliación y mejoramiento	3,255	51,590	477	55,322
Pago de pasivos	4,835	49,122	-	53,957
Créditos a la vivienda	<u>1,269,125</u>	<u>13,768,923</u>	<u>24,187</u>	<u>15,062,235</u>
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	<u>121,427</u>	<u>1,346,847</u>	<u>2,621</u>	<u>1,470,895</u>
Total de créditos a la vivienda vencidos	<u>1,390,552</u>	<u>15,115,770</u>	<u>26,808</u>	<u>16,533,130</u>
Total de cartera de crédito	<u>\$ 116,510,707</u>	<u>\$ 169,474,441</u>	<u>\$ 9,074,165</u>	<u>\$ 295,059,313</u>
<u>Vigente</u>				
<u>2018</u>	<u>ROA</u>	<u>REA</u>	<u>Prórroga</u>	<u>Total</u>
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 7,612,597	\$ 20,205,938	\$ 479,616	\$ 28,298,151
Compra a terceros	118,430,031	144,892,749	8,950,831	272,273,611
Construcción	4,403,162	8,031,938	272,953	12,708,053
Reparación, ampliación y mejoramiento	309,631	1,018,395	32,740	1,360,766
Pago de pasivos	449,425	996,365	34,687	1,480,477
Créditos a la vivienda	<u>131,204,846</u>	<u>175,145,385</u>	<u>9,770,827</u>	<u>316,121,058</u>
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	<u>6,769,023</u>	<u>6,066,740</u>	<u>576,227</u>	<u>13,411,990</u>
Total de créditos a la vivienda vigentes	<u>\$ 137,973,869</u>	<u>\$ 181,212,125</u>	<u>\$ 10,347,054</u>	<u>\$ 329,533,048</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

2018	Vencida				
	ROA	REA	Prórroga	Total	
Créditos tradicionales					
Vivienda financiada	\$ 50,587	\$ 854,947	\$ 3,123	\$ 908,657	
Compra a terceros	1,209,607	11,006,693	13,750	12,230,050	
Construcción	49,877	449,457	1,553	500,887	
Reparación, ampliación y mejoramiento	4,029	47,115	-	51,144	
Pago de pasivos	3,006	42,389	-	45,395	
Créditos a la vivienda	1,317,106	12,400,601	18,426	13,736,133	
Créditos en coparticipación					
Compra a terceros	107,855	1,095,678	1,570	1,205,103	
Total de créditos a la vivienda vencidos	1,424,961	13,496,279	19,996	14,941,236	
Total de cartera de crédito	\$ 139,398,830	\$ 194,708,404	\$ 10,367,050	\$ 344,474,284	

El importe bruto de la cartera de créditos reestructurada activa al 31 de diciembre de 2019 y 2018, que había sido eliminada del balance general conforme a la política de cartera segregada y que fue restituida en el balance general contra el rubro de “Estimación preventiva para riesgos crediticios”, una vez que se cumplió con el pago sostenido del crédito reestructurado, ascendió a \$565,790 y \$2,911,933, respectivamente.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) con fecha 24 de mayo de 1973 y 25 de agosto de 1982, autorizó al INFONAVIT constituir una caja de seguros, integrada por los propios acreditados, que sin constituirse como aseguradora ni expedir pólizas, podría cubrirse contra los casos de incapacidad total, permanente o por muerte de los acreditados y contra los daños que sufran las viviendas financiadas, respectivamente, por lo que a través de los años se han creado los siguientes pasivos financieros:

- Auto seguro de crédito - De acuerdo con el artículo 51 de la Ley del INFONAVIT, este cubre a los acreditados para que, en casos de incapacidad total permanente, incapacidad del 50% o más, o de muerte, libere a ellos o a sus beneficiarios, de los créditos pendientes de amortización que se les haya otorgado. El riesgo lo retiene el INFONAVIT, la reserva se constituye mediante estimación con base en cálculos actuariales para hacer frente a dicha situación. Este pasivo se incluye dentro del rubro “Provisiones para obligaciones diversas”.
- Seguro catastrófico - con base en la resolución del H. Consejo de Administración RCA-4447-11/13 del 27 de noviembre de 2013, a efecto de cubrir las amortizaciones pendientes de liquidar en los casos de muerte de los acreditados por desastres naturales o pandemias, se realizó la contratación de la póliza de seguro catastrófico, que inicia cobertura a partir del 31 de diciembre de 2013.
- Seguro de daños - Las viviendas financiadas por el INFONAVIT cuentan con un seguro contra daños que cubre la edificación material de la vivienda contra fenómenos naturales, como son incendio, terremoto, erupción volcánica, fenómenos hidrometeorológicos e inundaciones, entre otros. Este seguro es contratado por el INFONAVIT a cuenta de los acreditados, quienes cubren el costo mediante cargo de la cuota en el pago de amortización que realizan bimestral o mensual, según aplique.
- Fondo de protección de pagos - Cobertura contra la pérdida de la relación laboral a través de un fondo que cubre a los acreditados que recibieron crédito hipotecario a partir del 1 de enero 2009. El beneficio consiste de seis pagos mensuales de amortización cada cinco años, durante toda la vida del crédito. El fondo se constituye con el 2% sobre el pago contractual durante toda la vida del crédito a cargo del acreditado. La administración del fondo está normada y regulada por los Lineamientos del Fondo de

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Protección de Pagos aprobados por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT. Para una adecuada gestión de este fondo, los recursos son administrados a través de un fideicomiso que fue creado para tal fin en HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.

e. Estimación preventiva para riesgos crediticios

A continuación, se muestra la integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Riesgo de extensión	\$ 67,526,355	\$ 112,553,725
Riesgo de crédito	<u>128,810,723</u>	<u>106,787,765</u>
	<u>196,337,078</u>	<u>219,341,490</u>
Estimaciones adicionales ⁽¹⁾	8,231,204	9,055,436
Estimaciones por complemento de pago ⁽²⁾	2,283,327	1,883,470
Estimaciones ordenadas por la CNBV ⁽³⁾	697,235	596,257
Créditos otorgados línea III ⁽³⁾	3,507	3,507
Estimación por financiamiento a desarrolladores ⁽⁴⁾	<u>1,329,698</u>	<u>1,094,942</u>
	<u>12,544,971</u>	<u>12,633,612</u>
Total estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$ 208,882,049</u>	<u>\$ 231,975,102</u>

- (1) Derivado del “Programa de Regularización” que el INFONAVIT está llevando a cabo de los expedientes de crédito faltantes de entregar al ANEC o que carecen de testimonio, la Administración decidió que a partir del cierre del ejercicio 2016 se mantenga de manera preventiva en el Balance General el saldo de las reservas adicionales por \$8,231,204.
- (2) Se constituye por los créditos en pesos otorgados a acreditados con ingresos menores a 5.5 VSM, los cuales generan un apoyo denominado “Complemento de pago crédito en pesos”.
- (3) Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 el INFONAVIT mantiene reservas adicionales por ordenamiento de la CNBV por \$697,235 y otras reservas adicionales para cubrir problemáticas de Línea III por \$3,507.
- (4) Incluye estimaciones preventivas de Crédito Integral Total y del Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (FERUV).

A continuación, se muestran las estimaciones de crédito y de extensión requeridas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por grado de riesgo, las cuales no incluyen estimaciones adicionales, ni reservas por complemento al pago, ni la reserva por financiamiento a desarrolladores.

Grado de Riesgos ⁽¹⁾	<u>2019</u>		
	<u>Estimaciones preventivas necesarias</u>		
	Importe de la cartera crediticia	Cartera hipotecaria de vivienda	Total de estimaciones preventivas
Riesgo A-1	\$ 18,630,707	\$ 448,029	\$ 448,029
Riesgo A-2	334,637,810	4,722,684	4,722,684
Riesgo B-1	237,914,958	5,268,298	5,268,298
Riesgo B-2	315,078,769	15,212,950	15,212,950
Riesgo B-3	121,611,239	15,580,016	15,580,016
Riesgo C-1	132,338,842	34,249,118	34,249,118
Riesgo C-2	41,199,797	7,319,876	7,319,876
Riesgo D	93,095,328	25,798,762	25,798,762
Riesgo E	<u>154,252,015</u>	<u>87,737,345</u>	<u>87,737,345</u>
Total	<u>\$ 1,448,759,465</u>	<u>\$ 196,337,078</u>	<u>\$ 196,337,078</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Grado de Riesgos ⁽¹⁾	2018		
	Importe de la cartera crediticia	Cartera hipotecaria de vivienda	Total de estimaciones preventivas
Riesgo A-1	\$ 14,543,447	\$ 421,731	\$ 421,731
Riesgo A-2	306,965,332	4,676,897	4,676,897
Riesgo B-1	222,297,328	5,358,739	5,358,739
Riesgo B-2	303,043,961	22,090,492	22,090,492
Riesgo B-3	142,628,193	30,877,839	30,877,839
Riesgo C-1	157,596,506	55,136,747	55,136,747
Riesgo C-2	43,788,368	9,367,256	9,367,256
Riesgo D	86,327,608	24,053,661	24,053,661
Riesgo E	<u>115,303,517</u>	<u>67,358,128</u>	<u>67,358,128</u>
Total	<u>\$ 1,392,494,260</u>	<u>\$ 219,341,490</u>	<u>\$ 219,341,490</u>

(1) El riesgo A corresponde a créditos con un porcentaje de estimación entre 0 a 0.75, el riesgo B entre 0.751 a 2.0, el riesgo C de 2.001 a 10.0, el riesgo D de 10.001 a 40.0 y el riesgo E de 40.001 a 100.0.

A continuación, se muestran las estimaciones de crédito y de extensión requeridas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por línea de crédito:

	2019			
	Importe de la cartera evaluada	Estimación riesgo de crédito	Estimación riesgo de extensión	Estimación requerida
Vivienda financiada	\$ 36,594,864	\$ 7,737,563	\$ 12,512,494	\$ 20,250,057
Compra a terceros	1,373,520,352	116,472,462	50,473,316	166,945,778
Construcción	28,998,546	3,916,152	3,328,635	7,244,787
Reparación, ampliación y mejoramiento	5,885,855	390,445	997,236	1,387,681
Pago de pasivos	<u>3,759,848</u>	<u>294,101</u>	<u>214,674</u>	<u>508,775</u>
Total	<u>\$ 1,448,759,465</u>	<u>\$ 128,810,723</u>	<u>\$ 67,526,355</u>	<u>\$ 196,337,078</u>

	2018			
	Importe de la cartera evaluada	Estimación riesgo de crédito	Estimación riesgo de extensión	Estimación requerida
Vivienda financiada	\$ 51,784,928	\$ 7,041,251	\$ 27,980,347	\$ 35,021,598
Compra a terceros	1,299,561,614	95,852,129	75,302,966	171,155,095
Construcción	31,354,839	3,285,314	7,618,365	10,903,679
Reparación, ampliación y mejoramiento	5,756,874	348,338	1,246,438	1,594,776
Pago de pasivos	<u>4,036,005</u>	<u>260,733</u>	<u>405,609</u>	<u>666,342</u>
Total	<u>\$ 1,392,494,260</u>	<u>\$ 106,787,765</u>	<u>\$ 112,553,725</u>	<u>\$ 219,341,490</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

A continuación, se muestra el movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios, al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	\$ 231,975,102	\$ 223,285,064
Reservas creadas en el ejercicio	56,282,824	41,146,657
Aplicaciones:		
De créditos vencidos reservados al 100%	(16,925,954)	(14,545,405)
Créditos liquidados por término de plazo	(258,098)	(284,811)
Complemento de pago crédito en pesos	(11,162,820)	(8,505,253)
Reserva desarrolladores		
(Crédito integral, FERUV, ordenadas)	(335,731)	(1,039,654)
Programas de apoyo y adjudicaciones	<u>(50,693,274)</u>	<u>(8,081,496)</u>
Saldo final	<u>\$ 208,882,049</u>	<u>\$ 231,975,102</u>

Nota 8 - Otras cuentas por cobrar, neto:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

a. Cuentas por cobrar a patrones, neto

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar (sexto bimestre del año):		
Amortizaciones de créditos	\$ 19,176,370	\$ 18,928,704
Aportaciones de trabajadores con crédito	5,728,007	5,654,029
Aportaciones de trabajadores sin crédito	<u>16,060,960</u>	<u>16,136,110</u>
Subtotal	<u>40,965,337</u>	<u>40,718,843</u>
Créditos fiscales (bimestres anteriores al año en curso) ⁽¹⁾ :		
Amortizaciones de crédito	8,822,996	8,338,768
Aportaciones de trabajadores con crédito	2,374,099	2,243,164
Aportaciones de trabajadores sin crédito	<u>9,338,713</u>	<u>8,598,451</u>
Subtotal	<u>20,535,808</u>	<u>19,180,383</u>
Convenios de pagos en parcialidades celebrados con patrones	<u>429,803</u>	<u>523,190</u>
	<u>61,930,948</u>	<u>60,422,416</u>
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro ⁽²⁾	<u>(10,640,794)</u>	<u>(10,076,664)</u>
Total	<u>\$ 51,290,154</u>	<u>\$ 50,345,752</u>

⁽¹⁾ La cuenta por cobrar a patrones corresponde a los importes pendientes de cobro, los cuales son determinados en la emisión patronal de los bimestres correspondientes y descontados por los importes cobrados.

⁽²⁾ Como se menciona en la Nota 3, la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro correspondiente a la cuenta por cobrar a patrones, se determina por el importe total del adeudo a los 90 días naturales siguientes a su reconocimiento inicial.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

De conformidad con las políticas para la cancelación de cuentas fiscales por cobrar en los ejercicios 2019 y 2018 se cancelaron cuentas fiscales por cobrar dictaminadas como incobrables de los conceptos de amortizaciones de crédito por \$352,792 y \$1,949,358, respectivamente; en lo que refiere a las aportaciones de vivienda se cancelaron cuentas fiscales por cobrar por \$314,231 y \$1,839,845, respectivamente.

A continuación, se muestra el desglose de la cuenta por cobrar a patrones por créditos fiscales, distinguiendo el monto correspondiente a aportaciones y amortizaciones en función de la antigüedad del saldo:

2019	Días				Total
	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	
Amortización de créditos	\$ 966,098	\$ 614,322	\$ 1,836,739	\$ 5,405,837	\$ 8,822,996
Aportaciones de trabajadores con crédito	225,973	127,204	337,058	1,683,865	2,374,099
Aportaciones de trabajadores sin crédito	<u>1,023,439</u>	<u>693,500</u>	<u>1,972,225</u>	<u>5,649,548</u>	<u>9,338,713</u>
Total	<u>\$ 2,215,510</u>	<u>\$ 1,435,026</u>	<u>\$ 4,146,022</u>	<u>\$ 12,739,250</u>	<u>\$ 20,535,808</u>
2018					
Amortización de créditos	\$ 936,759	\$ 625,254	\$ 832,182	\$ 5,944,573	\$ 8,338,768
Aportaciones de trabajadores con crédito	179,244	110,730	151,185	1,802,005	2,243,164
Aportaciones de trabajadores sin crédito	<u>914,076</u>	<u>638,632</u>	<u>863,933</u>	<u>6,181,810</u>	<u>8,598,451</u>
Total	<u>\$ 2,030,079</u>	<u>\$ 1,374,616</u>	<u>\$ 1,847,300</u>	<u>\$ 13,928,388</u>	<u>\$ 19,180,383</u>

El IMSS emite las liquidaciones a los patrones en el Sistema Único de Autodeterminación (SUA) por las aportaciones y amortizaciones de créditos, con las cuales se constituyen las cuentas por cobrar a cambio de una retribución. Los gastos pagados por el INFONAVIT por este servicio, incluyendo los pagados a PROCESAR y a entidades receptoras de recaudación ascendieron a \$1,033,589 y \$857,915 en 2019 y 2018, respectivamente, y se encuentran registrados en el estado de resultados dentro del rubro de “Gastos de administración, operación y vigilancia”.

En 2019 y 2018 se realizaron acciones encaminadas a la recuperación fiscal oportuna de la cuenta por cobrar a patrones, siendo las principales acciones mostradas las siguientes:

Se consolidó la implementación del modelo de segmentación de patrones con base en su perfil de riesgo de incumplimiento, lo que incrementó la eficiencia en la recuperación de la cuenta por cobrar a patrones. Con esto fue posible mejorar la elección de la acción fiscal de cobro idónea al perfil del patrón, incrementando el número de acciones fiscales totales y reduciendo la proporción de éstas que corresponden a acciones formales coactivas de alto costo. Como ejemplo de esta estrategia resalta:

- Contar con un tablero estratégico que permita medir los avances y poder realizar ajustes de las acciones de cobranza de acuerdo con el perfil del patrón.
- Implementación de acciones persuasivas de carácter preventivo, con lo que se trata de garantizar el pago oportuno de los patrones y asegurar los porcentajes de la recaudación oportuna, la cual, es superior al 95% del valor de la emisión patronal. Estas acciones persuasivas están enfocadas a aquellos patrones que incurren en una omisión de pago o bien alguna diferencia.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

- Emisión de cartas predictivas, las cuales tienen como objetivo se notifiquen antes del plazo de vencimiento del pago bimestral a aquellos patrones que han incumplido en alguno de los últimos tres bimestres. Esta acción se canaliza a patrones que siempre pagan, pero de forma tardía.
- Generación de un mayor número de procedimientos administrativos de ejecución, que tienen como finalidad llevar las acciones de cobranza por vía coactiva; una de las principales acciones de ejecución fue la inmovilización de cuentas bancarias a patrones incumplidos.
- Se actualizó el catálogo de domicilios de patrones vigentes, para permitir optimizar las diligencias de notificación de adeudos.

b. Derechos de cobro, neto

A continuación, se detallan algunas de las características de los títulos emitidos por el cesionario vigentes al 31 de diciembre de 2019, las cuales el INFONAVIT mantiene las constancias fiduciarias que representan el saldo de los derechos de cobro:

<u>Fecha de colocación</u>	<u>Emisión</u>	<u>Denominación</u>	<u>Tasa anual</u>	<u>Plazo en años</u>	<u>Monto de la emisión original</u>
26/04/2007	CEDEVIS 07-U	UDIs	4.35%	22	2,426,209
16/07/2007	CEDEVIS 07-2U	UDIs	4.28%	22	2,700,056
01/10/2007	CEDEVIS 07-3U	UDIs	4.56%	22	2,334,994
02/10/2007	CEDEVIS 07VSM A-1	VSM	5.41%	22	1,766,594
02/10/2007	CEDEVIS 07VSM A-2	Pesos	9.08%	22	570,318
11/04/2008	CEDEVIS 08 y 2-U	UDIs	4.62%	22	3,128,460
12/06/2008	CEDEVIS 08-3U y 4-U	UDIs	4.94%	22	3,500,158
29/08/2008	CEDEVIS 08-5U y 6-U	UDIs	4.99%	22	1,999,994
24/10/2008	CEDEVIS 08-7U y 8-U	UDIs	5.96%	22	3,654,832
23/12/2008	CEDEVIS 08-9U y 10-U	UDIs	5.90%	22	2,160,000
21/08/2009	CEDEVIS 09-3U	UDIs	5.62%	22	1,500,027
01/10/2009	CEDEVIS 09-4U	UDIs	5.50%	22	2,684,253
23/11/2009	CEDEVIS 09-5U	UDIs	5.40%	22	2,533,348
11/12/2009	BONHITO I5426	UDIs	5.40%	15	2,512,631
12/03/2010	CEDEVIS 10-U y 10-2U	UDIs	4.72%	28	4,926,806
18/06/2010	CEDEVIS 10-3U y 10-4U	UDIs	4.48%	28	4,216,216
10/09/2010	CEDEVIS 10-5U	UDIs	4.19%	28	1,500,004
29/10/2010	CEDEVIS 10-6U	UDIs	4.15%	28	3,037,656
10/12/2010	Hitotal 10-U	UDIs	5.00%	30	1,500,000
14/04/2011	Hitotal 10-U	UDIs	5.00%	30	2,500,001
04/03/2011	CEDEVIS 11-U	UDIs	4.95%	28	3,665,708
03/06/2011	CEDEVIS 11-2U	UDIs	4.75%	28	3,852,328
29/07/2011	CDVITOT 11-U	UDIs	4.50%	28	909,185
13/10/2011	Hitotal 10-U	UDIs	5.00%	30	1,500,000
09/12/2011	CDVITOT 11-3U	UDIs	4.45%	28	1,096,347
10/02/2012	CEDEVIS 12-U	UDIs	4.50%	28	4,973,431
23/03/2012	CEDEVIT 12-U	UDIs	4.60%	28	3,102,025
08/06/2012	CEDEVIT 12-2U	UDIs	4.20%	28	1,895,124
01/02/2013	CEDEVIS 13-U	UDIs	3.30%	28	3,097,726
01/10/2013	CDVITOT 13-U	UDIs	3.46%	28	2,636,730
18/07/2014	CDVITOT 14-U	UDIs	2.49%	28	1,470,519
10/09/2015	CDVITOT 15-U	UDIs	2.80%	28	1,630,141
Total					\$ 80,981,821

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se reconocieron comisiones cobradas por la administración de la cartera de CEDEVIS por \$792,252 y \$865,348, respectivamente, en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”, las cuales se determinaron a una tasa promedio de 0.92% y 0.97% respectivamente, sobre los saldos administrados; asimismo, se reconocieron comisiones y derechos por las constancias de CEDEVIS por \$1,515,475 y \$2,180,240, respectivamente.

A continuación, se detallan los saldos por redimir al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cada una de las constancias fiduciarias:

Fecha de colocación	2019		
	Valor de la constancia ⁽¹⁾	Deterioro	Valor neto
26/04/2007	\$ 1,140,797	-	1,140,797
16/07/2007	992,044	-	992,044
01/10/2007	905,950	-	905,950
02/10/2007	445,126	-	445,126
11/04/2008	1,344,570	-	1,344,570
12/06/2008	1,717,985	(263,688)	1,454,297
29/08/2008	1,028,109	(96,778)	931,331
24/10/2008	1,875,995	-	1,875,995
23/12/2008	1,379,094	-	1,379,094
25/05/2009	1,197,671	-	1,197,671
06/07/2009	1,458,886	-	1,458,886
21/08/2009	842,489	-	842,489
29/09/2009	1,584,908	-	1,584,908
23/11/2009	1,455,459	-	1,455,459
11/12/2009	946,440	-	946,440
2019			
Fecha de colocación	Valor de la constancia ⁽¹⁾	Deterioro	Valor neto
12/03/2010	2,506,577	-	2,506,577
18/06/2010	2,183,476	-	2,183,476
10/09/2010	793,000	-	793,000
29/10/2010	1,513,527	-	1,513,527
08/12/2010	596,630	-	596,630
04/03/2011	1,965,190	-	1,965,190
03/06/2011	2,013,447	-	2,013,447
29/07/2011	47,378	-	47,378
09/12/2011	42,847	-	42,847
10/02/2012	2,957,995	-	2,957,995
23/03/2012	1,557,076	-	1,557,076
08/06/2012	925,730	-	925,730
01/02/2013	1,833,899	-	1,833,899
11/10/2013	134,120	-	134,120
18/07/2014	80,632	-	80,632
10/09/2015	142,729	-	142,729
Derechos fiduciarios (RUV) ⁽²⁾	137,941	-	137,941
Otros derechos fiduciarios	3,341	-	3,341
Total	\$ 37,751,058	\$ (360,466)	\$ 37,390,592

⁽¹⁾ UDIs valorizadas

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Fecha de colocación</u>	2018		
	<u>Valor de la constancia ⁽¹⁾</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor neto</u>
28/04/2006	\$ 640,214	(\$ 6,009)	\$ 634,205
19/06/2006	35,859	(18,394)	17,465
26/04/2007	1,110,065	-	1,110,065
16/07/2007	965,318	-	965,318
01/10/2007	881,544	-	881,544
02/10/2007	777,761	(308,548)	469,213
11/04/2008	1,308,348	(13,065)	1,295,283
12/06/2008	1,671,703	(182,924)	1,488,779
29/08/2008	1,000,412	(75,924)	924,488
24/10/2008	1,825,456	-	1,825,456
23/12/2008	1,341,941	-	1,341,941
25/05/2009	1,165,406	-	1,165,406
06/07/2009	1,420,283	-	1,420,283
21/08/2009	819,793	-	819,793
29/09/2009	1,542,211	-	1,542,211
23/11/2009	1,416,250	-	1,416,250
11/12/2009	952,898	-	952,898
12/03/2010	2,439,051	-	2,439,051
18/06/2010	2,124,654	-	2,124,654
10/09/2010	771,637	-	771,637
29/10/2010	1,472,753	-	1,472,753
08/12/2010	736,451	-	736,451
04/03/2011	1,912,249	-	1,912,249
03/06/2011	1,959,205	-	1,959,205
29/07/2011	53,962	-	53,962

<u>Fecha de colocación</u>	2018		
	<u>Valor de la constancia⁽¹⁾</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor neto</u>
09/12/2011	47,655	-	47,655
10/02/2012	2,550,585	-	2,550,585
23/03/2012	1,310,200	-	1,310,200
08/06/2012	786,807	-	786,807
01/02/2013	1,549,798	-	1,549,798
11/10/2013	154,376	-	154,376
18/07/2014	129,408	-	129,408
10/09/2015	303,751	-	303,751
Derechos fiduciarios (RUV) ⁽²⁾	77,905	-	77,905
Otros derechos fiduciarios	3,341	-	3,341
Total	<u>\$ 37,259,250</u>	<u>(\$ 604,864)</u>	<u>\$ 36,654,386</u>

(1) UDIS valorizadas

(2) El Registro Único de Vivienda (RUV) es un fideicomiso, el cual tiene como función principal proporcionar información estadística sobre la oferta de las viviendas a nivel nacional para que así los acreditados puedan encontrar una mejor vivienda que cubra sus necesidades, el INFONAVIT participa con el 70% del patrimonio contable.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

c. Otras cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prestaciones a empleados	\$ 1,732,927	\$ 1,543,378
Deudores por liquidación de operaciones	2,046	18,952
Deudores diversos ⁽¹⁾	12,764,551	12,243,263
Estimación por incobrabilidad	<u>(10,528,226)</u>	<u>(7,915,014)</u>
	<u>\$ 3,971,298</u>	<u>\$ 5,890,579</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los deudores diversos incluyen \$6,379,345 y \$6,074,556, respectivamente, del proceso de adjudicación y dación.

Nota 9 - Reserva territorial, neto:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
En breñas	\$ 148,680	\$ 148,680
Urbanizada	<u>21,455</u>	<u>21,457</u>
	170,135	170,137
Menos: Estimación por baja de valor de bienes inmuebles	<u>(159,145)</u>	<u>(159,145)</u>
Total	<u>\$ 10,990</u>	<u>\$ 10,992</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el INFONAVIT tiene registrados 470 y 471 predios, respectivamente.

⁽¹⁾ UDIs valorizadas

Nota 10 - Bienes adjudicados, neto:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bienes adjudicados	\$ 39,008,935	\$ 37,179,208
Bienes recibidos en dación en pago	<u>1,994,467</u>	<u>2,021,290</u>
	41,003,402	39,200,498
Menos: Estimación por pérdida de valor de bienes inmuebles	<u>(17,873,556)</u>	<u>(14,771,629)</u>
Total	<u>\$ 23,129,846</u>	<u>\$ 24,428,869</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el INFONAVIT tiene registradas 237,114 y 231,200 adjudicaciones y daciones de bienes inmuebles, incluye las derivadas de las adjudicaciones por el Proceso Administrativo de Ejecución (PAE), respectivamente. Los bienes adjudicados y recibidos en dación en pago que están estimados al 100% de su valor de origen ascienden a \$8,373,672 y \$5,704,772 respectivamente, por un total de 53,313 y 34,330 bienes inmuebles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el monto de los bienes adjudicados restringidos ascendió a \$162,923 y \$187,977, respectivamente.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Propiedades, mobiliario y equipo, neto:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inmuebles destinados a oficinas	\$ 848,462	\$ 847,775
Equipo de cómputo	1,717,051	1,723,774
Mobiliario y equipo	635,539	615,485
Vehículos	<u>127,634</u>	<u>150,106</u>
	3,328,686	3,337,140
Menos: Depreciación acumulada	<u>(2,291,640)</u>	<u>(2,079,476)</u>
Total	<u>1,037,046</u>	<u>1,257,664</u>
Adaptaciones y mejoras	2,016,648	1,561,476
Menos: Amortización acumulada	<u>(1,037,505)</u>	<u>(914,883)</u>
Total	<u>979,143</u>	<u>646,593</u>
Construcciones en proceso	1,481,151	1,606,808
Total	<u>\$ 3,497,340</u>	<u>\$ 3,511,065</u>

La depreciación registrada en los resultados por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendió a \$243,936 y \$227,718, respectivamente, por lo correspondiente a las amortizaciones de adaptaciones y mejoras ascendió a \$122,663 y \$91,630, respectivamente.

Nota 12 - Otros activos, neto:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos por amortizar, neto	\$ 4,860,932	\$ 4,799,050
Pagos anticipados	411,879	453,928
Intangible FANVIT ⁽¹⁾	<u>-</u>	<u>17,966</u>
	5,272,811	5,270,944
Otros activos ⁽²⁾	260	261
Depósitos en garantía	<u>16,362</u>	<u>15,368</u>
	<u>16,622</u>	<u>15,629</u>
Total	<u>\$ 5,289,433</u>	<u>\$ 5,286,573</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las amortizaciones registradas en los resultados del ejercicio ascienden a \$1,055,538 y \$865,507, respectivamente.

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 se incluyó la plataforma tecnológica para la operación del Régimen de Inversión. Al 31 de diciembre de 2019 se reevaluó este activo y se determinó amortizarlo en su totalidad.
- (2) Mediante resoluciones RCA-4870-11/14, RCA-4923-01/15, RCA-5014-03/15 y RCA-5077-06/15. El H. Consejo de Administración aprobó la celebración del contrato del “Fideicomiso para la sustitución de Infraestructura Básica Provisional”.

Nota 13 - Aportaciones a favor de los trabajadores:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondo de ahorro 1972 a febrero 1992	\$ 6,435,490	\$ 7,008,699
Devolución adicional del fondo de ahorro ⁽¹⁾	<u>1,105,728</u>	<u>1,104,201</u>
	<u>7,541,218</u>	<u>8,112,900</u>
SAR vivienda	1,250,529,654	1,125,881,760
SAR vivienda marzo 1992 a junio 1997	11,060,365	11,024,894
Saldo de la subcuenta de vivienda que complementó el monto de los créditos, pendiente de aplicar por las Afores ⁽²⁾	<u>(4,980,547)</u>	<u>(4,709,708)</u>
	<u>1,256,609,472</u>	<u>1,132,196,946</u>
	<u>\$ 1,264,150,690</u>	<u>\$ 1,140,309,846</u>

- (1) La provisión para cubrir la devolución adicional del fondo de ahorro se determina con base en cálculos actuariales para hacer frente a la obligación del INFONAVIT de devolver un importe igual al que se encuentra ahorrado en el “Fondo de Ahorro 1972 a febrero 1992” en los casos de muerte, incapacidad, invalidez y cesantía en edad avanzada. La provisión necesaria para cubrir la obligación se calcula considerando la población viva y activa al cierre del año y el monto total de las aportaciones pendientes de entrega, al 31 de diciembre de 2019 la valuación generó un incremento a la provisión por \$457,289, en tanto que a diciembre de 2018 generó una liberación de \$138,239; ambos importes se registraron dentro de los resultados del ejercicio en el rubro de “Otros (egresos) ingresos de la operación”.
- (2) Corresponde a los saldos de las subcuentas de vivienda pendientes de recibir de las Afores por los créditos otorgados a los trabajadores.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 14 - Otras cuentas por pagar:

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

- a. Convenios y aportaciones por aplicar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aportaciones de trabajadores del sexto bimestre ⁽¹⁾	\$ 16,060,960	\$ 16,136,110
Aportaciones de trabajadores en créditos fiscales ⁽¹⁾	9,338,713	8,598,451
Aportaciones pendientes de individualizar en convenios de pagos en parcialidades	268,518	381,802
Aportaciones de trabajadores (no individualizadas)	<u>263,649</u>	<u>269,039</u>
	<u>\$ 25,931,840</u>	<u>\$ 25,385,402</u>

⁽¹⁾ Corresponde a las aportaciones de trabajadores que se encuentran pendientes de recibir por parte de los patrones (Nota 8a).

- b. Provisiones para obligaciones diversas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Autoseguro de crédito ⁽¹⁾	\$ 5,721,859	\$ 5,175,863
Seguro de daños y fondo de protección de pagos ⁽²⁾	1,426,994	622,338
Pensiones y jubilaciones, beneficios posteriores y terminación de relación laboral ⁽³⁾	1,220,209	1,908,794
Provisión para escrituración de créditos	3,179,180	2,811,040
Prima de antigüedad ⁽³⁾	989,824	764,304
Contingencia conjuntos habitacionales autorizados por el H. Consejo de Administración	60,613	61,027
Prestaciones al personal	989,440	782,577
Programa de prejubilación	90,557	136,245
Otras provisiones	341,153	309,924
Provisión de contingencias legales	<u>568,137</u>	<u>606,099</u>
	<u>\$ 14,587,966</u>	<u>\$ 13,178,211</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2019, incluye cargos al resultado del ejercicio por \$2,483,554 por concepto de constitución de reserva así como aplicaciones por siniestros por \$3,217,052.

⁽²⁾ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye la inversión restringida para cubrir la obligación del fondo de protección de pagos y el seguro de daños por \$10,197,412, y \$9,881,386, respectivamente.

⁽³⁾ Beneficios a empleados.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

El INFONAVIT tiene un plan de pensiones de beneficio definido que cubre a su personal, en el que participan y se consideran inscritos todos los empleados que contribuyen con el 2.50% de su salario tabular y que ingresaron a laborar antes del 1 de febrero de 2012 y para los empleados con ingresos posteriores a esta fecha se tiene establecido un plan de contribución definida. Los beneficios para el plan de pensiones de beneficios definidos se basan en los años de servicio, edad y monto de la compensación de los empleados.

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

Flujos de efectivo

Los beneficios pagados fueron como sigue:

	<u>Beneficios pagados</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Plan de pensiones por jubilación	\$ 345,157	\$ 167,050	
Prima de antigüedad	80,524	282,976	
Terminación de relación laboral	<u>191,617</u>	<u>145,716</u>	
	<u>\$ 617,298</u>	<u>\$ 595,742</u>	

El costo, las obligaciones y otros elementos de los planes de pensiones, primas de antigüedad, otros beneficios al retiro y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los componentes del costo neto al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	<u>2019</u>			
	<u>Pensiones</u>	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Terminación</u>	<u>Total</u>
Costo neto del período:				
Costo laboral del servicio actual	\$ 33,158	\$ 61,776	\$ 23,982	\$ 118,916
Costo financiero	403,379	71,031	32,966	507,376
Rendimiento de los activos del plan	(377,133)	-	-	(377,133)
Pérdidas (ganancias) actuariales				
modificaciones al plan	<u>509,330</u>	<u>173,237</u>	<u>250,817</u>	<u>933,384</u>
Costo neto del período ⁽¹⁾	<u>\$ 568,734</u>	<u>\$ 306,044</u>	<u>\$ 307,765</u>	<u>\$ 1,182,543</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

	2018			
	Pensiones	Prima de antigüedad	Terminación	Total
Costo neto del período:				
Costo laboral del servicio actual	\$ 23,122	\$ 71,325	\$ 28,233	\$ 122,680
Costo financiero	200,935	71,096	32,609	304,640
Rendimiento de los activos del plan	(199,723)	-	-	(199,723)
Pérdidas (ganancias) actuariales y modificaciones al plan	<u>1,751,775</u>	<u>(33,718)</u>	<u>(850)</u>	<u>1,717,207</u>
Costo neto del período ⁽¹⁾	<u>\$ 1,776,109</u>	<u>\$108,703</u>	<u>\$ 59,992</u>	<u>\$ 1,944,804</u>

⁽¹⁾ En 2019 y 2018, incluye pérdidas actuariales por (\$933,384) y (\$1,716,365), respectivamente que fueron reconocidas en su totalidad en los resultados de cada ejercicio, dentro del rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”.

	Otros beneficios post-empleo al retiro	
	2019	2018
Costo neto del período ⁽²⁾	<u>\$116,951</u>	<u>\$17,585</u>

⁽²⁾ Incluye pérdidas actuariales por (\$102,496) y (\$7,281), las cuales fueron reconocidas en su totalidad en los resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, dentro del rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”.

Pasivo laboral

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

	Beneficios			Otros beneficios		
	Pensiones	Prima de antigüedad	Terminación	Total	Post-empleo al retiro	Total
31 de diciembre de 2019						
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 4,791,224	\$ 989,824	\$ 463,091	\$ 6,244,139	\$ 263,142	\$ 6,507,281
Activos del plan a valor razonable	<u>(4,297,248)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,297,248)</u>	<u>-</u>	<u>(4,297,248)</u>
Pasivo neto proyectado (PNP)	<u>\$ 493,976</u>	<u>\$ 989,824</u>	<u>\$ 463,091</u>	<u>\$ 1,946,891</u>	<u>\$ 263,142</u>	<u>\$ 2,210,033</u>
31 de diciembre de 2018	Beneficios			Otros beneficios		
	Pensiones	Prima de antigüedad	Terminación	Total	Post-empleo al retiro	Total
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 4,242,941	\$ 764,305	\$ 346,943	\$ 5,354,189	\$ 146,191	\$ 5,500,380
Activos del plan a valor razonable	<u>(2,827,282)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,827,282)</u>	<u>-</u>	<u>(2,827,282)</u>
Pasivo neto proyectado (PNP)	<u>\$ 1,415,659</u>	<u>\$ 764,305</u>	<u>\$ 346,943</u>	<u>\$ 2,526,907</u>	<u>\$ 146,191</u>	<u>\$ 2,673,098</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	<u>Beneficios</u>		<u>Otros beneficios posteriores al retiro</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.46%	9.88%	7.46%	9.88%
Tasa de incremento nominal en los de sueldos futuros	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%
Tasa nominal esperada de rendimiento de los activos del plan	7.46%	9.88%	7.46%	5.15%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (en años)	15.80	17.60	-	-

El plan de contribución definida al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$321,976 y \$248,564, respectivamente. Este concepto se registra dentro del rubro de “Provisiones para obligaciones diversas”.

c. Cuentas por pagar a desarrolladores

Las cuentas por pagar a desarrolladores por operaciones crediticias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$1,355,788 y \$1,411,258, respectivamente. El monto máximo autorizado para los programas PECV, FEV, FERUV y Crédito integral total, con la participación de NAFIN y otros intermediarios financieros, ascienden a \$2,747,933 y \$1,348,000, respectivamente.

d. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Amortizaciones y aportaciones liquidadas en exceso ⁽¹⁾	\$ 8,181,108	\$ 7,054,288
Otras cuentas por pagar	4,738,704	4,343,170
Cuentas por pagar en el proceso de adjudicación	4,258,612	4,028,170
Cuenta por pagar a trabajadores pensionados 8vo transitorio	2,035,479	2,384,993
Provisiones de gastos y proveedores	1,096,852	1,099,170
Flujos por pagar por créditos administrados	1,360,476	1,722,612
Impuestos derechos y cuotas por pagar	<u>167,783</u>	<u>201,233</u>
	<u>\$ 21,839,014</u>	<u>\$ 20,833,636</u>

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

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 15 - Créditos diferidos y cobros anticipados:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones por apertura de créditos, neto		
Comisiones por apertura de crédito ⁽¹⁾	\$ 13,852,133	\$ 13,553,103
Costos y gastos atribuibles a la originación ⁽²⁾	<u>(6,264,732)</u>	<u>(5,130,486)</u>
	7,587,401	8,422,617
Otros conceptos diferidos	<u>47,758</u>	<u>80,302</u>
	<u>\$ 7,635,159</u>	<u>\$ 8,502,919</u>

⁽¹⁾ Corresponde al saldo pendiente de aplicar a resultados por las comisiones cobradas en el otorgamiento de crédito del portafolio INFONAVIT, saldo que se amortiza en función de la vida promedio de los créditos, en diciembre de 2019 fue de 21.63 años y en diciembre 2018 fue de 21.30 años (Nota 7).

⁽²⁾ Corresponde al saldo de los costos y gastos asociados al otorgamiento de créditos, saldo que se amortiza contra resultados en función de la vida promedio de los créditos, que para diciembre de 2019 y 2018 fue de 21.63 años y 21.30 años, respectivamente. (Nota 3).

Nota 16 - Patrimonio contable:

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

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

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Patrimonio contribuido	<u>\$ 56,509,557</u>	<u>\$ 56,509,557</u>
Patrimonio ganado:		
Reservas de patrimonio	10,875,380	10,875,380
Resultado de ejercicios anteriores	151,762,798	131,361,320
Resultado neto	<u>24,923,037</u>	<u>20,401,478</u>
	<u>187,561,215</u>	<u>162,638,178</u>
Total del patrimonio contable	<u>\$ 244,070,772</u>	<u>\$ 219,147,735</u>

Nota 17 - Gastos por intereses:

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT con la reforma del 27 de abril de 2016, la determinación de la cantidad básica es el resultado de aplicar al saldo de las subcuentas de vivienda, las tasas aplicables a cada una de las denominaciones que integren los activos financieros del INFONAVIT, con base en la proporción que cada una de estas denominaciones guarde sobre la suma del total de los activos financieros. Asimismo, la cantidad de ajuste se calculará una vez que el H. Consejo de Administración determine el remanente de operación del INFONAVIT, al cual se le disminuirá la cantidad básica para obtener la cantidad de ajuste resultante. Dicha cantidad de ajuste se acreditará en las subcuentas de vivienda a más tardar en marzo del año siguiente al de su cálculo, y se reconoce en el rubro de “Gastos por intereses”, de conformidad a lo establecido en las Disposiciones.

Las tasas de rendimiento anual otorgado al cierre del ejercicio 2019 y 2018 a las subcuentas de vivienda de los trabajadores, ascendió a 7.32% y 6.38%, respectivamente; dichas tasas incluyen la tasa anual aplicada para determinar la cantidad de ajuste del 2.21% y 2.00%, respectivamente, autorizadas por el H. Consejo de Administración y por las tasas promedio anuales de cantidad básica del 5.00% y 4.29%, respectivamente.

La cantidad básica y de ajuste se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cantidad básica	\$ 58,998,528	\$ 45,509,999
Cantidad de ajuste	26,039,397	21,237,505
Intereses complementarios subcuenta de vivienda	191,588	117,391
Otros gastos financieros ⁽¹⁾	<u>1,393,668</u>	<u>740,788</u>
Gastos por intereses	<u>\$ 86,623,181</u>	<u>\$ 67,605,683</u>

⁽¹⁾ En 2019 y 2018 incluye pérdida en cambios por \$8,242 y \$17,097, respectivamente.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 18 - Comisiones y tarifas cobradas:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones constancias CEDEVIS	\$ 1,515,475	\$ 2,180,240
Comisiones por administración de cartera:		
Créditos en coparticipación y Mejoravit	2,665,446	2,304,799
CEDEVIS	792,252	865,348
Otras comisiones cobradas	<u>782,389</u>	<u>695,961</u>
Total	<u>\$ 5,755,562</u>	<u>\$ 6,046,348</u>

Nota 19 - Comisiones y tarifas pagadas:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones de administración FANVIT	\$ 151,717	\$ 631,497
Comisiones pagadas a corresponsales bancarios	121,142	122,553
Comisiones por estructuración y administración de créditos	<u>134,632</u>	<u>294,512</u>
Total	<u>\$ 407,491</u>	<u>\$ 1,048,562</u>

Nota 20 - Resultado por intermediación:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integra como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado por valuación a valor razonable		
Títulos para negociar	\$ 12,695,098	(\$ 1,845,280)
Títulos recibidos en reporto	-	(2,000)
Divisas	<u>(13)</u>	<u>3,875</u>
	<u>12,695,085</u>	<u>(1,843,405)</u>
Resultado por compraventa		
Títulos para negociar	96,395	(76,999)
Divisas	<u>(1,741)</u>	<u>(271)</u>
	<u>94,654</u>	<u>(77,270)</u>
Total	<u>\$ 12,789,739</u>	<u>(\$ 1,920,675)</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los Títulos para negociar de las inversiones en valores registraron un resultado por valuación a valor razonable de \$12,695,098 y (\$1,845,280), respectivamente, esta ganancia y pérdida revelan un incremento y una disminución del valor de la cartera valuada a precios del 31 de diciembre de 2018, dichos efectos se reconocen como una partida dentro del rubro “Resultado por intermediación” en los estados de resultados consolidados.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 21 - Otros ingresos (egresos) de la operación, neto:

En 2019 y 2018, se integran como sigue:

a. Otros ingresos de la operación

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Derechos fiduciarios y amortización anticipada Cedevis	\$ 1,677,806	\$ 3,012,285
Ingresos por venta de bienes adjudicados y recibidos en dación	1,276,344	2,630,096
Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	1,178,287	1,290,185
Otros	336,239	1,745,489
Rendimiento del Fideicomiso de la Reserva de Pensiones y Jubilaciones	<u>243,669</u>	<u>208,711</u>
	<u>\$ 4,712,345</u>	<u>\$ 8,886,766</u>

b. Otros egresos de la operación

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de adjudicación y bienes recibidos en dación ⁽¹⁾	\$ 6,936,742	\$ 13,293,098
Autoseguro de crédito y prima de seguro de vida catastrófica	5,543,982	5,603,316
Estimación por incobrabilidad de deudores diversos	2,613,212	999,859
Erogaciones de carácter fortuito ⁽²⁾	1,254,920	1,263,813
Pérdidas actuariales y ajustes por modificaciones al plan (pasivos laborales), neto	1,336,841	1,843,734
Estimación para cuentas fiscales por cobrar	916,922	536,402
Deterioro de constancias fiduciarias	214,282	294,173
Estimación por irrecuperabilidad del fondo solidario y de reserva	69,453	226,043
Proyecto de regularización de expedientes	18,731	203,169
Subsidio a la verificación	<u>-</u>	<u>71,933</u>
	<u>18,905,085</u>	<u>24,335,540</u>
	<u>(\$14,192,740)</u>	<u>(\$15,448,774)</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra por la estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados por \$3,101,927 y 3,876,794, pérdida en el reconocimiento inicial y venta de bienes adjudicados por \$3,675,966 y \$9,145,071, los gastos relacionados con reserva territorial por \$8,865 y \$93,591 y gastos de saneamiento a la vivienda por \$149,984 y \$177,642.

(2) En 2019 incluye \$900,000 por la aplicación del programa “INFONAVIT 90 Diez”.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Cuentas de orden:

a. Compromisos crediticios:

El INFONAVIT cuenta con compromisos para otorgar créditos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por \$5,849,457 y \$6,139,007, respectivamente.

b. Bienes en administración:

A continuación, se muestran los bienes en administración al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Créditos Cedevis (I)	\$ 85,733,491	\$ 90,812,389
Infonavit Total (II)	52,819,663	58,970,708
Infonavit más crédito (III)	61,453,544	52,678,317
Mejoravit (IV)	6,228,915	6,481,776
Hogar para tu familia (V)	-	4,567
Manos a la obra (VI)	<u>16,517</u>	<u>19,099</u>
 Total	 <u>\$ 206,252,130</u>	 <u>\$ 208,966,856</u>

Las comisiones cobradas por la administración de créditos en coparticipación (INFONAVIT total, INFONAVIT más crédito y Hogar para tu familia) y por créditos administrados del producto Mejoravit ascienden a \$2,665,446 y \$2,304,799, respectivamente.

Los bienes administrados se detallan por producto a continuación:

I. Cartera de créditos CEDEVIS

Se refiere al saldo insoluto de la cartera cedida a los fideicomisos de bursatilización quienes colocan mediante oferta pública certificados bursátiles. La cartera cedida al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$85,733,491 y \$90,812,389, respectivamente.

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

Fecha de colocación	Fideicomiso	Saldo insoluto de cartera en los fideicomisos		Tasa anual	Plazo original en años
		2019	2018		
28/04/2006	80484	\$ -	\$ 948,371	5.80%	22
26/04/2007	80512	2,236,938	2,308,797	4.35%	22
16/07/2007	80518	2,279,559	2,364,625	4.28%	22
01/10/2007	80523	1,929,500	2,094,806	4.56%	22
02/10/2007	80522	2,009,072	2,002,126	4.91%	22
11/04/2008	80548	2,718,577	2,836,871	4.62%	22
12/06/2008	80550	3,468,475	3,581,670	4.94%	22
29/08/2008	80557	2,022,949	2,093,534	4.99%	22
24/10/2008	80561	3,793,180	3,963,816	5.96%	22

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Fecha de colocación</u>	<u>Fideicomiso</u>	<u>Saldo insoluto de cartera en los fideicomisos</u>		<u>Tasa anual</u>	<u>Plazo original en años</u>
		<u>2019</u>	<u>2018</u>		
23/12/2008	80569	2,218,436	2,313,607	5.90%	22
25/05/2009	80582	1,816,566	1,918,707	5.65%	22
06/07/2009	80584	2,197,190	2,332,233	5.70%	22
21/08/2009	80590	1,265,158	1,343,739	5.62%	22
29/09/2009	80596	2,677,899	2,785,496	5.50%	22
23/11/2009	80600	2,499,842	2,614,676	5.40%	21
11/12/2009	80601	2,354,838	2,470,232	5.40%	15
12/03/2010	80608	4,464,444	4,693,774	4.72%	27
18/06/2010	80613	4,582,061	4,717,289	4.48%	28
10/09/2010	80619	1,667,251	1,708,624	4.16%	28
29/10/2010	80621	3,308,046	3,411,253	4.15%	28
08/12/2010	80625	5,209,113	5,329,961	5.00%	30
04/03/2011	80628	4,312,394	4,387,730	5.50%	28
03/06/2011	80630	4,487,389	4,586,097	5.32%	28
29/07/2011	80632	1,477,811	1,609,079	5.50%	28
09/12/2011	80640	724,402	774,046	4.45%	28
10/02/2012	80648	4,487,232	4,690,607	4.50%	28
23/03/2012	80650	2,549,193	2,660,209	4.60%	28
08/06/2012	80652	1,601,214	1,676,797	4.20%	28
01/02/2013	80661	2,466,533	2,635,687	3.30%	28
11/10/2013	80674	3,735,054	4,170,300	3.46%	28
18/07/2014	80716	1,979,301	2,230,127	2.49%	28
10/09/2015	80739	<u>3,193,874</u>	<u>3,557,503</u>	2.80%	28
		<u>\$ 85,733,491</u>	<u>\$ 90,812,389</u>		

II. Cartera administrada INFONAVIT total

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$52,819,663 y \$58,970,708, respectivamente, representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado INFONAVIT Total, cuyo objetivo es maximizar la capacidad crediticia de los acreditados, la cual incluye capital e intereses y se integra de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Nacional de México, S. A.	\$30,365,285	\$34,596,981
Fideicomiso Hipotecario (FHIPO)	9,221,754	9,812,740
Banco Santander, S. A.	6,752,281	7,625,449
Banco Mifel, S. A.	4,096,274	4,392,899
Banco Mercantil del Norte, S. A.	968,980	1,034,737
Banco Ve por Más, S. A.	<u>1,415,089</u>	<u>1,507,902</u>
Total	<u>\$52,819,663</u>	<u>\$58,970,708</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

III. Cartera administrada INFONAVIT más crédito

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$61,453,544 y \$52,678,317, respectivamente, que representan el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado INFONAVIT más crédito, se integra como se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Nacional de México, S. A.	\$18,511,801	\$14,760,561
Fideicomiso Hipotecario (FHIPO)	14,792,182	15,031,277
Banco Santander, S. A.	12,186,547	11,982,501
Banco Mifel, S. A.	8,447,585	5,090,161
Banco Mercantil del Norte, S. A.	2,402,273	2,606,769
HSBC, S.A.	1,012,540	-
Banco Ve por Más, S. A.	<u>4,100,616</u>	<u>3,207,048</u>
 Total	 <u>\$61,453,544</u>	 <u>\$52,678,317</u>

IV. Cartera administrada Mejoravit

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$6,228,915 y \$6,481,776, respectivamente y representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado Mejoravit (antes Mejora tu Casa) y se integra de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Ve por más, S. A.	\$ 1,721,490	\$ 2,120,850
Banco Mifel, S. A.	1,834,365	1,338,946
Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	745,568	737,813
CI Banco, S. A.	1,097,292	733,935
Banco Monex, S. A.	93,897	693,979
Banco Multiva, S. A.	542,287	589,907
Bancarea, S. A.	192,781	264,872
Banco ABC Capital, S. A.	<u>1,235</u>	<u>1,474</u>
 Total	 <u>\$ 6,228,915</u>	 <u>\$ 6,481,776</u>

V. Cartera administrada Hogar para tu familia

El saldo al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$4,567 y representan el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado Hogar para tu Familia. En noviembre de 2019, se recompraron los créditos activos de este programa a la entidad financiera.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

VI. Cartera administrada Manos a la obra

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$16,517 y \$19,099, respectivamente y representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto.

c. Colaterales recibidos por la entidad

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los colaterales por operaciones de reportos ascienden a \$32,324,956 y \$31,465,635, respectivamente, mismos que se componen como se muestra a continuación:

Títulos recibidos en reporto	Emisora	Títulos	2019			
			Costo de adquisición	Premio	Valor razonable	Días de plazo
Fondo Especial para Fomentos Agropecuarios	FEFA	\$ 6,985,835	15,703	7,017,448	2	7.29%
Comisión Federal de Electricidad	CFE	3,584,854	49,636	3,584,917	2	7.30%
Petróleos Mexicanos	PEMEX	2,338,117	28,701	2,330,472	2	7.30%
Gobierno Federal	BPAG91	3,445,640	3,526	3,448,824	2	7.26%
Gobierno Federal	BONOS	1,895,923	(1,000)	1,891,660	17	7.66%
Gobierno Federal	BACMEXT	412,214	1,860	414,073	3	7.75%
Gobierno Federal	BANOB	383,018	653	383,671	3	7.68%
Gobierno Federal	BANOBRA	1,572,969	(52,111)	1,520,858	3	0.00%
Gobierno Federal	BONDESD	7,441,625	22,390	7,464,015	4	7.29%
Gobierno Federal	NAFR	1,088,797	14,341	1,103,138	3	7.71%
Gobierno Federal	SHF	<u>3,145,465</u>	<u>20,415</u>	<u>3,165,880</u>	5	7.72%
Total		<u>\$32,294,457</u>	<u>\$104,114</u>	<u>\$32,324,956</u>		

Títulos recibidos en reporto	Emisora	Títulos	2018			
			Costo de adquisición	Premio	Valor razonable	Días de plazo
Fondo Especial para Fomentos Agropecuarios	FEFA	\$ 9,589,792	\$ 37,775	\$ 9,627,567	1,169	8.65%
Comisión Federal de Electricidad	CFE	1,146,686	2,019	1,148,705	884	8.73%
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.	FBANOBRAS	2,995,155	2,949	2,998,104	354	8.33%
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado	TFOVIS	377,247	62	377,309	9,127	3.50%
Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores	FNCOT	49,951	191	50,142	472	8.78%
Gobierno Federal	BPAG91	1,066,339	11,996	1,078,335	1,211	8.32%
Gobierno Federal	BPA182	2,886,998	63,838	2,950,836	582	8.10%
Gobierno Federal	BONDESD	<u>13,124,647</u>	<u>109,990</u>	<u>13,234,637</u>	1,347	8.35%
Total		<u>\$31,236,815</u>	<u>\$228,820</u>	<u>\$31,465,635</u>		

d. Intereses de cartera vencida

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	2019	2018
Intereses cartera hipotecaria vencida	\$ 15,201,434	\$ 11,815,420
Intereses normales y moratorios de cartera vencida a desarrolladores	<u>431,852</u>	<u>416,736</u>
	<u><u>\$ 15,633,286</u></u>	<u><u>\$ 12,232,156</u></u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

e. Otras cuentas de registro

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Créditos totalmente reservados (efecto neto) (I)	\$ 134,389,974	\$ 120,027,884
Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración (II)	366,627	366,627
Cartera de crédito vendida (III)	11,742,478	11,742,478
Derechos de cobro de cartera (IV)	1,397,070	1,397,070
Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el Retiro (V)	77,396,021	72,501,145
Cartera administrada de crédito reservados al 100% (I)	148,520,152	124,449,203
Otras cuentas de registro	34,602,196	31,258,737
Saldos de subcuentas de vivienda pendiente de devolución por la TESOFE (artículo 8vo transitorio de la Ley de INFONAVIT)	<u>3,101,903</u>	<u>5,629,164</u>
	<u>\$ 411,516,421</u>	<u>\$ 367,372,308</u>

A continuación, se muestra el detalle de otras cuentas de registro al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

I. Créditos totalmente reservados (efecto neto)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	\$ 120,027,884	\$ 110,754,772
Incrementos	16,925,954	14,545,405
Recuperaciones	<u>(2,563,864)</u>	<u>(5,272,293)</u>
	<u>\$ 134,389,974</u>	<u>\$ 120,027,884</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo insoluto de los créditos totalmente reservados considerando los intereses complementarios e indexación asciende a \$148,520,152 y \$124,449,203, respectivamente.

II. Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración

El saldo presentado en la cuenta proviene del ejercicio 2006, el importe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a \$366,627 en ambos años.

III. Cartera de crédito vendida

El saldo presentado en la cuenta proviene del ejercicio 2006, el importe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a \$11,742,478 en ambos años.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

IV. Derechos de cobro de cartera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el INFONAVIT tiene constituidos en NAFIN dos fideicomisos a los cuales aportó, cedió y transmitió los derechos sobre los flujos de cobranza de ciertos créditos previamente reservados al 100% y eliminados del activo (créditos segregados), los cuales se encontraban demandados por vía judicial (créditos demandados), con la finalidad de contar con un esquema más eficiente para la administración y recuperación.

Los derechos de cobro están representados por el monto de los flujos de cobranza estimada que tiene derecho a recibir el INFONAVIT, respecto a los créditos demandados fideicomitidos, los citados derechos se disminuyen por la aplicación de los flujos recibidos de los fideicomisos. Asimismo, el INFONAVIT reconoce dichos flujos en el estado de resultados en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el importe de la valuación bajo el método de recuperación de costos descrito en el criterio contable B-8 “Derechos de cobro” de las Disposiciones asciende a \$1,397,070.

V. Aportaciones pendientes de traspasar al SAR

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$77,396,021 y \$72,501,145, respectivamente.

Nota 23 - Gastos de administración, operación y vigilancia (GAOV):

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la relación que existe entre el importe de GAOV y los recursos totales determinada bajo los lineamientos establecidos por el H. Consejo de Administración es de 0.23% y 0.42%, respectivamente, el cual es inferior al 0.55% que establece como máximo la Ley del INFONAVIT. Por separado, con fecha 25 de marzo de 2020, nuestros auditores independientes emitieron su dictamen sobre el ejercicio del presupuesto de GAOV por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

Nota 24 - Administración Integral de Riesgos:

I. Información cualitativa:

- a. Descripción de los aspectos cualitativos relacionados con el proceso de Administración Integral de Riesgos.

El INFONAVIT cuenta con un área de Administración Integral de Riesgos que apoya en la toma de decisiones relacionadas con la operación diaria para prevenir posibles pérdidas potenciales, así como en el establecimiento de sólidas prácticas en esta materia encaminadas a la protección del patrimonio del INFONAVIT.

La misión del INFONAVIT de financiar la adquisición de viviendas y administrar el saldo de la subcuenta de vivienda, demanda una estrategia general para elaborar, desarrollar e implementar una norma integral de administración de riesgos que contribuya al cumplimiento de la misión social del INFONAVIT. En 2014 se creó la Coordinación General de Riesgos como área independiente encargada de la medición y el control de los riesgos de crédito, de mercado, de liquidez y de operación a los que el INFONAVIT está expuesto en su actividad cotidiana, así como de mantener la solvencia de corto y largo plazos para garantizar su sustentabilidad.

En las notas a los estados financieros se informa lo referente a la evaluación de variaciones en los ingresos financieros y en el valor económico.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

En materia de Administración Integral de Riesgos, el INFONAVIT tiene planteados los siguientes objetivos:

- Establecer mecanismos que permitan realizar las actividades del INFONAVIT con los niveles de riesgo acordes con el patrimonio y capacidad operativa.
- Desarrollar políticas y procedimientos para la administración de los distintos tipos de riesgos cuantificables a los que se encuentra expuesto el INFONAVIT.
- Definir las funciones, actividades y responsabilidades en materia de administración de riesgos entre los distintos órganos colegiados, unidades administrativas y personal de operación y de apoyo.
- Identificar, medir, vigilar, limitar, informar y revelar los riesgos cuantificables a los que se encuentre expuesto el INFONAVIT, con el fin de cumplir los objetivos de negocio.
- Mantener el nivel de riesgo para las distintas actividades significativas de la entidad dentro de límites aprobados.

Adicionalmente, el INFONAVIT cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos en el cual se detallan los objetivos, lineamientos, políticas y metodologías aprobadas por el Comité de Riesgos y el Consejo de Administración, así como los procedimientos relacionados con la administración de los distintos riesgos que enfrenta.

- b. Principales elementos de las metodologías empleadas en la administración de los riesgos de mercado, liquidez, crédito o crediticio, contraparte, extensión y operacional.

Riesgo de crédito. Se define como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado en las operaciones crediticias que efectúa el INFONAVIT.

La metodología particular para la calificación y el aprovisionamiento de la cartera del INFONAVIT, en términos de Riesgo de Crédito, se establece en las “*Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento*” (CUOEF) publicadas en el Diario Oficial de la Federación en diciembre de 2014.

La metodología reconoce las características de la cartera crediticia del INFONAVIT y establece modelos de regresión logística específicos para la determinación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida, dependiendo del régimen de amortización del acreditado (Régimen Ordinario de Amortización, Régimen Especial de Amortización y Prórroga).

Un aspecto relevante de esta metodología es el concepto de atrasos en contraste con el de omisos. Un atraso es un pago incompleto, mientras que un omiso se apega a las políticas institucionales de tolerancia en el pago³. Adicionalmente, en esta metodología se utiliza información del acreditado; de la empresa en que labora; de la moneda en que fue otorgado el crédito; del estado de la República en donde fue originado, entre otras, que permiten que el monto de reservas a constituir refleje de mejor manera el riesgo que enfrenta el INFONAVIT.

³ La tolerancia para créditos en ROA era del 5% del pago de la factura, mientras para REA era del 95% del pago.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Riesgo de extensión: Se refiere a la reserva por el saldo que no será cubierto por el acreditado cuando termine el plazo del crédito y dicho acreditado haya cubierto 360 pagos efectivos, esto conforme al acuerdo de la Ley del INFONAVIT, los saldos deben cancelarse al ocurrir esta situación, aun cuando los créditos no estén completamente amortizados.

El riesgo de extensión se obtiene restando al saldo insoluto del crédito, el saldo teórico (valor presente de los pagos pendientes de realizar descontados a la tasa de interés del crédito). El resultado se multiplica por el complemento de la probabilidad de incumplimiento. La probabilidad de incumplimiento es la misma que se usa en la estimación de la calificación de la cartera del INFONAVIT.

Finalmente, para calcular las reservas por riesgo de extensión a constituir, se considera el excedente de la reserva por riesgo de extensión sobre la reserva por riesgo de crédito, en virtud de que las reservas por riesgo de crédito y las reservas por riesgo de extensión pueden considerarse como conceptos mutuamente excluyentes.

Complemento al pago: El producto de Crédito en Pesos fue autorizado a partir de mayo de 2013 para trabajadores con ingresos de 5.5 VSM o más y a partir de mayo de 2014 para trabajadores con ingresos menores a 5.5 VSM. En este producto el INFONAVIT aplica un complemento al pago, condicionado al pago puntual convenido del acreditado. Este complemento es la diferencia entre el Pago Tope y el Pago Convenido.

- Pago tope, es el factor de pago que amortiza el crédito sin generar riesgo de extensión y es fijo durante toda la vida del crédito.
- Pago convenido, es el factor de pago que se le cobra al acreditado con base en el salario con que originó el crédito (aproximadamente el 25% de su ingreso mensual).

Se aplica principalmente para salarios menores a 6.5 VSM, de esta forma es más transparente el subsidio que reciben. Esto genera la necesidad de crear provisiones para cubrir el complemento que se aplicará para créditos en pesos cuyo Pago Convenido sea menor al Pago Tope. Esta provisión se genera para un plazo de dos meses posterior al momento de la valuación.

La provisión por complemento al pago se puede reducir por el monto de la cuota de administración que se cobra a los créditos en pesos. Esta cuota de administración varía de acuerdo con la versión del crédito en pesos con que originó el crédito.

Riesgo de mercado: Se define como la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros, que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas u operaciones causantes de pasivo contingente.

El objetivo de la función de administración del riesgo de mercado es llevar a cabo el análisis, evaluación y seguimiento de las posiciones sujetas a este tipo de riesgo, así como la definición de tolerancias de riesgo que se propondrán para su aprobación por parte del Consejo de Administración y Comité de Riesgos. También, se debe garantizar el cumplimiento de dichas tolerancias, para lo cual, se estimarán las pérdidas potenciales, ocasionadas por variaciones en los factores de riesgos, que inciden en el valor de mercado de las diversas inversiones del INFONAVIT.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

El INFONAVIT estima el riesgo de mercado mediante la metodología conocida como Valor en Riesgo (VaR, por sus siglas en inglés), que se define como la pérdida máxima esperada que podría registrar un portafolio de instrumentos financieros durante un horizonte de inversión definido y un nivel de confianza determinado. Adicionalmente, el INFONAVIT realiza la evaluación de pérdidas y ganancias ante escenarios de sensibilidad y escenarios de estrés.

Riesgo de liquidez: Se define como la pérdida potencial por la imposibilidad o dificultad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para el INFONAVIT, 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.

El objetivo del INFONAVIT en la administración del riesgo de liquidez es asegurar que se mantenga control acerca de su capacidad financiera para sostener el crecimiento de su operación y liquidar sus obligaciones de forma oportuna y sin incurrir en costos extraordinarios, estimando la exposición a este riesgo e informando periódicamente a los Órganos de Gobierno sobre los niveles que guarda el INFONAVIT; asimismo, se evalúa la capacidad de acceso a recursos financieros líquidos y se mide su costo potencial. También, examina la evolución de sus requerimientos de fondeo bajo diferentes escenarios, considerando sus objetivos de crecimiento y viabilidad financiera.

Riesgo de Contraparte: Se define como la pérdida potencial ante la falta de pago de los emisores de instrumentos de deuda.

Dentro de los principales factores que se deben tomar en cuenta al medir este tipo de riesgo, se encuentra la probabilidad de incumplimiento y la calidad crediticia de las contrapartes.

Riesgo operacional: Se refiere a las pérdidas directas o indirectas generadas como resultado de errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, controles internos inadecuados, fallas en los sistemas o a consecuencia de acontecimientos externos, provocados por la propia naturaleza de la operación.

La metodología que sigue el INFONAVIT tiene fundamento en la gestión de riesgos considerando su identificación, evaluación, mitigación y monitoreo. La identificación se basa en el mapeo de los procesos, procedimientos y nuevos productos que reflejan el quehacer de cada una de las áreas de INFONAVIT, determinando sus exposiciones y sus correspondientes causas y efectos, así como el control que permite mitigar el riesgo.

La evaluación del riesgo se basa de primera instancia en un enfoque cualitativo para determinar la probabilidad de ocurrencia y su posible impacto bajo parámetros previamente establecidos. Sin embargo, para poder cuantificar los riesgos, se clasifican en inherentes y significativos, para que éstos últimos se establezca la frecuencia del evento y el impacto que pudiera generar, para obtener una posible pérdida y puntualizar las consecuencias que generaría la materialización de los riesgos identificados.

Dicha cuantificación se establece con base en el comportamiento histórico de los eventos y en caso de que no se tengan incidencias, se determina una estimación. En su caso, se establecen niveles de tolerancia, lo cual permite monitorear su comportamiento y observar cualquier desviación para que el dueño del negocio implemente planes de acción para regresar a niveles aceptables.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

Riesgo legal: Se refiere como la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las operaciones que el INFONAVIT lleva a cabo.

Para aquellas demandas que son determinadas como contingentes para el INFONAVIT se reservan en su totalidad llevando un monitoreo mensual.

Riesgo tecnológico: Se define como 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 en la prestación de servicios con los clientes o derechohabientes del INFONAVIT. Para la administración del riesgo tecnológico se generan reportes periódicos que monitorean el estado de los servicios que presta el centro de cómputo y se revela el grado de impacto que llega a presentar cada servicio tecnológico.

c. Carteras y portafolios a los que se les está aplicando

Las estimaciones por riesgo de crédito y extensión se estiman para toda la cartera que se encuentra en el balance, créditos en pesos y en VSM. La provisión por complemento al pago aplica sólo para créditos en pesos.

En lo referente a las metodologías de riesgos financieros (riesgo crédito, riesgo mercado y riesgo liquidez), se aplican exclusivamente a las inversiones en valores del INFONAVIT, al 31 de diciembre de 2019 la composición de las mismas es la siguiente:

	<u>Valor mercado</u>
Títulos para negociar	86%
Títulos recibidos en reporto	14%

d. Explicación de la interpretación de los resultados de las cifras de riesgo

La estimación por riesgo de crédito es la pérdida esperada por incumplimiento en el pago de los créditos, en un año. La reserva por riesgo de extensión es por el saldo que no será cubierto cuando termine el plazo remanente del crédito y haya cubierto 360 pagos efectivos. Esta reserva se estima para toda la vida remanente del crédito, se reserva el excedente de la reserva por riesgo de extensión sobre la reserva por riesgo de crédito. El complemento al pago es una provisión por la quita condicionada al pago puntual convenido del acreditado, para los siguientes dos meses.

Las reservas preventivas se reportan mensualmente agrupadas por: línea de crédito, estatus (vigente o vencido), número de omisos y por delegación (donde se localizan las viviendas).

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

II. Información cuantitativa

a. Valor en riesgo de crédito, mercado, operacional y en extensión:

El riesgo de crédito para los ejercicios 2019 y 2018, se determina como sigue:

Reservas totales

	Número de créditos	Saldo	Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales
2019	5,230,137	\$ 1,448,759,465	\$ 128,810,723	\$ 67,526,355	\$ 196,337,078
2018	5,164,156	\$ 1,392,494,260	\$ 106,787,765	\$ 112,553,725	\$ 219,341,490

A continuación, se muestra el VaR de mercado al cierre de 2019 y 2018:

	<u>Valor de mercado*</u>		<u>VaR</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tesorería	\$ 15,487,619	\$ 19,738,957	0.00%	0.00%
FANVIT	<u>224,068,663</u>	<u>146,926,729</u>	0.26%	0.32%
INFONAVIT	<u>\$ 239,556,282</u>	<u>\$ 166,665,686</u>	0.24%	0.28%

* Valuación teórica

La calidad crediticia de las inversiones en valores realizadas por el INFONAVIT al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se resume de la siguiente manera:

<u>Calidad crediticia</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gubernamental	81.44%	83.71%
AAA	10.30%	10.85%
AA+	1.54%	2.18%
AA	0.15%	0.00%
<u>Calidad crediticia</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
AA-	5.89%	0.40%
A+	0.42%	2.52%
A	0.00%	0.21%
A-	0.16%	0.00%
BB	<u>0.10%</u>	<u>0.13%</u>
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el 92% y el 94% de las inversiones están en papel gubernamental y AAA, respectivamente, es decir, dichas inversiones tienen la mejor calidad crediticia de manera local, por lo que el riesgo de liquidez de las inversiones está acotado.

Las pérdidas simuladas bajo escenarios de sensibilidad, ocupando como base la posición al cierre de diciembre 2019, se muestran a continuación:

	<u>+ 100 PB</u>	<u>- 100 PB</u>
Sensibilidad total INFONAVIT =	(-)4,507,571	5,048,149
Sensibilidad a tasas de interés =	(-)5,299,941	5,877,244
Sensibilidad a renta variable =	279,661	(-)279,661
Sensibilidad a tipos de cambio =	530,057	(-)530,057
	<u>+ 100 PB</u>	<u>- 100 PB</u>
Sensibilidad total INFONAVIT =	(-)4,507,571	5,048,149
Sensibilidad total Tesorería =	(-)860	860
Sensibilidad total FANVIT =	(-)4,506,711	5,047,289

Los escenarios de sensibilidad simulados son resultado de la simulación de desplazamientos paralelos de los factores de riesgo (curvas de valuación, precios, tipos de cambio, entre otros); los resultados mostrados son estimaciones de las pérdidas y/o ganancias asociadas a las inversiones en valores ante dichos escenarios. Cabe mencionar que la valuación teórica depende totalmente de dichos factores de riesgo.

El objetivo de aplicar el método de desplazamientos paralelos es identificar el o los factores de riesgo a los cuales son más sensibles las inversiones en valores. La limitación principal de este método es suponer desplazamientos paralelos en las curvas de interés, ya que no es común observarlos en el mercado.

b. Estadística descriptiva del riesgo de crédito o crediticio

<u>Indicador</u>	<u>Conceptos</u>	<u>Monto</u>	<u>Cobertura</u>
Reservas crédito vs Saldo total	Reservas crediticias**	\$ 196,337,078	13.55%
	Saldo balance operativo	1,448,759,465	
Reservas balance vs Saldo total	Reservas balance	208,882,049	14.42%
	Saldo balance operativo	1,448,759,465	
Saldo vencido vs Reservas	Reservas crediticias**	196,337,078	115.93%
	Saldo vencido	169,352,714	
	Reservas balance financiero	208,882,049	122.48%
Saldo vencido vs Reservas balance	Saldo vencido balance financiero	170,548,850	

** Reservas crediticias incluyen riesgo de crédito y riesgo de extensión

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y 2018

c. Valores promedio de la exposición por tipo de riesgo correspondiente al período de revelación

	Valores						
	% Prob. incumplimiento ²	% Severidad ²	Saldo	Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% reservado ¹
ROA	6.31	15.77	\$ 986,147,128	\$ 9,901,912	\$ 33,573,140	\$ 43,475,052	4.41
REA	58.66	45.05	408,443,138	115,744,766	32,491,053	148,235,819	36.29
PRÓRROGA	20.15	27.47	<u>54,169,199</u>	<u>3,164,045</u>	<u>1,462,162</u>	<u>4,626,207</u>	8.54
Total ³	21.57	24.45	<u>\$ 1,448,759,465</u>	<u>\$ 128,810,723</u>	<u>\$ 67,526,355</u>	<u>\$ 196,337,078</u>	13.55

¹ Porcentaje reservado respecto del saldo.

² Valores promedio.

³ Valores promedio ponderado por saldo (probabilidad, incumplimiento y severidad).

Por su parte, en el cuarto trimestre las inversiones en valores muestran los siguientes valores promedio para el valor de mercado y VaR de mercado:

	Valor de Mercado* (oct - dic 2019)	VaR (oct - dic 2019)
Tesorería	\$ 30,098,596	0.000%
FANVIT	215,412,418	0.265%
INFONAVIT	245,511,014	0.233%

* *Valuación teórica*

d. Informe de las consecuencias y pérdidas que generaría la materialización de los riesgos operacionales identificados

En materia de riesgo operacional, al cuarto trimestre de 2019, la tolerancia máxima de los eventos materializados se monitorea con respecto al patrimonio, cuyo impacto se encuentra en niveles aceptables.

De las incidencias presentadas durante el cuarto trimestre de 2019, el 82% es atribuible fraudes externos 14% a desastres naturales y otros acontecimientos externos y el 3% restante a riesgos derivados en la ejecución, entrega y gestión de procesos. Cabe señalar que estos eventos materializados se contabilizan de acuerdo con las categorías establecidas por la CNBV y estas incidencias se encuentran dentro de los niveles aceptables para el INFONAVIT.

Respecto al riesgo legal, el INFONAVIT está expuesto a demandas promovidas por y en contra de índole laboral, civil, mercantil y penal. Las áreas jurídicas del INFONAVIT determinan la contingencia de éstas y el monto en riesgo para establecer la pérdida potencial o pasivo contingente. Al cierre de diciembre de 2019, el pasivo contingente por juicios en proceso asciende a \$290,960.

Con relación al riesgo tecnológico, al mes de diciembre de 2019, el INFONAVIT monitoreó y dio seguimiento a 9 riesgos con 34 indicadores de riesgo tecnológico con sus respectivos niveles de tolerancia. De los 9 riesgos determinados, 3 se encuentran dentro de los niveles aceptables conforme a lo establecido con el área de tecnología, 2 en niveles tolerables y 4 en niveles no tolerables.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

III. Monto de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo

a. Activos en riesgo

Se presentan los montos de los activos ponderados sujetos a riesgo de mercado, a riesgo de crédito y a riesgo operacional.

A continuación, se desglosan los activos ponderados sujetos a riesgo de mercado:

<u>Concepto</u>	Importe de posiciones equivalentes	Requerimientos por pérdida inesperada
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	\$ 773,453,570	20,090,538
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	89,156,475	578,891
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDIs	52,945,211	2,112,649
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general	901,053,658	3,651,068
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	301	36
Operaciones con acciones y sobre acciones, o cuyo rendimiento esté referido a la variación en el precio de una acción, de una canasta de acciones o de un índice accionario	27,966,057	4,553,446

Por otra parte, se desglosan los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito:

<u>Concepto</u>	Activos ponderados por riesgo	Requerimientos por pérdida inesperada
Grupo II (ponderados al 20%)	\$ 83,056	\$ 6,644
Grupo III (ponderados al 20%)	768,532	61,483
Grupo III (ponderados al 50%)	1,185	95
Grupo III (ponderados al 100%)	237	19
Grupo IV (ponderados al 20%)	773,281	61,863
Grupo V (ponderados al 20%)	42,983	3,439
Grupo VI (ponderados al 50%)	111,232,243	8,898,579
Grupo VI (ponderados al 75%)	117,182,101	9,374,568
Grupo VI (ponderados al 100%)	846,050,459	67,684,037
Grupo VII (ponderados al 20%)	1,906,508	152,521
Grupo VII (ponderados al 50%)	1,775,738	142,059
Grupo VII (ponderados al 100%)	967,162	77,373
Grupo VII (ponderados al 350%)	724,304	57,944

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

<u>Concepto</u>	<u>Activos ponderados por riesgo</u>	<u>Requerimientos por pérdida inesperadas</u>
Grupo IX (ponderados al 125%)	122,715,063	9,817,205
Grupo X (ponderados al 100%)	73,062,062	5,844,965
Grupo XI (ponderados al 1250%)	144,427,075	11,554,166

Por último, el total de los activos ponderados sujetos a riesgos son los siguientes:

<u>Tipo de riesgo</u>	<u>Requerimientos por pérdida inesperadas</u>	<u>Activos ponderados por riesgos totales</u>
Crédito	\$ 113,736,959	\$ 1,421,711,990
Mercado	30,986,628	387,332,843
Operacional	12,975,170	162,189,626
Totales	\$ 157,698,757	\$ 1,971,234,459

Nota 25 - Compromisos y contingencias:

En el curso normal de sus operaciones, el INFONAVIT ha sido objeto de juicios y reclamaciones; sobre aquellos que espera se tenga un efecto desfavorable se constituyen las provisiones correspondientes. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se tienen provisiones registradas por un importe de \$105,505 y \$191,760, respectivamente, de los cuales existen 108 y 112 juicios en demandas por extrabajadores del INFONAVIT, respectivamente.

En 2019, el INFONAVIT tiene identificado adeudos por juicios masivos, los cuales pueden o no resultar en una sentencia firme de adjudicación, por lo que, los gastos judiciales estrictamente necesarios para la adjudicación por reembolso a despachos y por servicios devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a \$7,716,929 y \$6,114,652, respectivamente, los cuales, se encuentran registrados en el rubro de “Otras cuentas por pagar”; asimismo bajo el proceso de reembolso establecido existe el registro de los deudores por dichos gastos judiciales constituidos por probables reembolsos de despachos por la gestión de la adjudicación y ascienden a \$6,379,345 y \$6,074,556, respectivamente, y se encuentran registrados dentro del rubro de “Otras cuentas por cobrar, (neto)” (Nota 8).

Nota 26 - Pronunciamientos normativos emitidos recientemente:

A continuación, se describe una serie de NIF que el CINIF emitió durante diciembre de 2017, 2018 y 2019 las cuales entrarán en vigor en 2020 y 2021. Se considera que dichas NIF no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta el INFONAVIT.

NIF B-11 “Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas”. Establece las normas de valuación, presentación y revelación sobre la disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas. Se aclara que ciertos activos de una clase que una entidad normalmente considera como no circulantes, pero que exclusivamente se adquieren con la finalidad de revenderlos, no se reclasificarán como circulantes a menos que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta. Esta NIF entrará en vigor en el ejercicio 2020.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y 2018

NIF C-17 “Propiedades de Inversión” Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento de las propiedades de inversión en los estados financieros de una entidad. Abre la posibilidad de que las propiedades de inversión se valúen a elección de la entidad, a su costo de adquisición o a su valor razonable. Esta NIF entrará en vigor en el ejercicio 2021.

Modificaciones a la CUOEF

La CNBV ha emitido las resoluciones que se mencionan a continuación:

Mediante resolución publicada en el DOF, el 4 de noviembre de 2019 se amplía el plazo para la aplicación de las Normas de Información Financiera B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos” emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” del Anexo 38 de la CUOEF y entrarán en vigor el 1 de enero de 2021.

La Administración estima que la adopción de esta nueva resolución no generará efectos importantes.

Nota 27 - Autorización:

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de marzo de 2020, por el Lic. Carlos Martínez Velázquez, Director General; el Dr. Oscar E. Vela Treviño, Subdirector General de Planeación y Finanzas ; el Lic. Oscar Javier Priego Berezaluce Coordinador General Jurídico (en funciones a partir del 29 enero de 2020); la Mtra. Laura Alicia Méndez Rodríguez, Contralora General (en funciones a partir del 22 de mayo de 2019); el Dr. Roberto Khalil Jalil, Auditor Interno; y el C.P. Esteban I. Juárez Arellano, Contador General, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *